

Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzatának
25/2003.(VII.18.) Ök. sz. rendelete
Budapest XXIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról (KVSZ)
(módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva)

Budapest Főváros XXIII. Kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII törvényben, az Országos Településrendezési és Építési Követelmények közzétételéről szóló 253/1997.(XII.20.)Korm. rendeletben, valamint a Fővárosi Közgyűlésnek a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998.(X.15.) sz. rendeletében és a Budapesti Városrendezési Keretszabályzatról szóló 47/1998.(X.15.) sz. rendelet 1. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja.

I. FEJEZET

A szabályzat hatálya

1.§¹

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat – a szabályzat 78. §-a szerinti hatályban maradó szabályozási tervek és szabályzatok területének kivételével – Budapest XXIII. kerület közigazgatási területére (továbbiakban: terület) terjed ki.

2.§

A területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni csak az országos és fővárosi érvényű rendelkezéseknek és jelen szabályzatnak megfelelően, e szabályok együttes alkalmazásával szabad.

A KVSZ tartalma

3.§²

(1) A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) mellékletei:

- | | |
|---------------------|--|
| 1. számú melléklet: | Övezeti Terv. |
| 2. számú melléklet: | Épített és Természeti Környezet Értékeit tartalmazó Terv. |
| 3. számú melléklet: | A Budapest XXIII. kerület, Szentlőrinci út – Erzsébet ér – 195831/1 hrsz-ú csatorna – 195830 hrsz-ú csatorna – 195829/27 hrsz-ú út – 195828 hrsz-ú út által határolt terület kiegészítő rendelkezései. |
| 4. számú melléklet: | A Budapest XXIII. kerület, Szentlőrinci út – Erzsébet ér – 195831/1 hrsz-ú csatorna – 195830 hrsz-ú csatorna – 195829/27 hrsz-ú út – 195828 hrsz-ú út által határolt terület szabályozási tervlapja. |
| 5. számú melléklet: | A Budapest XXIII. kerület Soroksár M5 autópálya – Szentlőrinci út – Nagykőrösi út – MÁV vonal által határolt terület kiegészítő rendelkezései. |
| 6. számú melléklet: | A Budapest XXIII. kerület Soroksár M5 autópálya – Szentlőrinci út – Nagykőrösi út – MÁV vonal által határolt terület szabályozási tervlapja. |

¹ Módosította a 29/2005.(VII.15.) rendelet 1. § Hatályos: 2005. július 25.

² Módosította a 21/2006.(V.20.) rendelet 1. § Hatályos: 2006. június 1.

7. sz. melléklet: A Budapest, XXIII. kerület Soroksár Gyár köz – Apostolhegy köz – Jakab apostol utca – Haraszi út – Vágó utca- Vágó köz – Tusa utca- Horgászpárt által határolt terület kiegészítő rendelkezései.
8. sz. melléklet: A Budapest, XXIII. kerület Soroksár Gyár köz – Apostolhegy köz – Jakab apostol utca – Haraszi út – Vágó utca – Vágó köz – Tusa utca – Horgászpárt által határolt terület szabályozási tervlapja.
9. sz. melléklet: A Budapest, XXIII. kerület Soroksár Gyáli patak – Haraszi út – Rianás u. – Láva u. - által határolt terület kiegészítő rendelkezései.
10. sz. melléklet: A Budapest, XXIII. kerület Soroksár Gyáli patak – Haraszi út – Rianás u. – Láva u. - által határolt terület szabályozási tervlapja
11. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Hősök tere területének kiegészítő rendelkezései.
12. Sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület Hősök tere területének szabályozási tervlapja
13. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Molnár-sziget belterületének kiegészítő rendelkezései
14. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Molnár-sziget belterületének szabályozási tervlapja
15. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Ócsai út (187979) – Névtelen utca (187968) – Gyáli-patak (196242) – a vasútvonal melletti véderdő területe (187952, 187953, 187965) által határolt terület kiegészítő rendelkezései
16. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Ócsai út (187979) – Névtelen utca (187968) – Gyáli-patak 8196242) – a vasútvonal melletti véderdő területe (187952, 187953, 187965) által határolt terület szabályozási tervlapja
17. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Horgásztó kialakítására kijelölt terület kiegészítő rendelkezései
18. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Horgásztó kialakítására kijelölt terület szabályozási tervlapja
19. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Helsinki út – Hold utca – MÁV által határolt terület kiegészítő rendelkezései
20. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Helsinki út – Hold utca – MÁV által határolt terület szabályozási tervlapja
21. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Dobó utca – Felsőduna sor – (185025/3) hrsz-ú közterület – Tánicsics M. u. – Hősök tere – Kisduna u. – Vecsés u. – Tánicsics M. u. – Gyáli-patak – Ráckevei-Soroksári Duna Molnár-szigeti holtága által határolt terület kiegészítő rendelkezései
22. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Dobó utca – Felsőduna sor – (185025/3) hrsz-ú közterület – Tánicsics M. u. – Hősök tere – Kisduna u. – Vecsés u. – Tánicsics M. u. – Gyáli-patak – Ráckeve-Soroksári Duna Molnár-szigeti holtága által határolt terület szabályozási tervlapja.
23. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Szent Lászkó út – Pistahegyi út – Hrivnák Pál utca – Szentlőrinci út által határolt terület kiegészítő rendelkezései
24. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Szent László út – Pistahegyi út – Hrivnák Pál utca – Szentlőrinci út által határolt terület szabályozási tervlapja.
- ³25. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Nyír utca – Zsombékos utca – Sportcsarnok utca – véderdő által határolt terület kiegészítő rendelkezései
26. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Nyír utca – Zsombékos utca – Sportcsarnok utca – véderdő által határolt terület szabályozási tervlapja.
- ⁴27. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Péteri major területének kiegészítő rendelkezései

³ 25 – 26. sz. mellékleteket beiktatta a 22/2006.(V.20.) rendelet 1. § Hatályos: 2006. június 1.

⁴ Beiktatta a 27/2006.(VII.14.) rendelet 1. § Hatályos: 2006. augusztus 1.

28. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Péteri major területének szabályozási tervlapja.
- ⁵29. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Sodronyos utca – Házikert utca – Karmazsin utca – Zsellér dűlő által határolt terület szabályozási tervlapja.
- ⁶30. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út – Dobó utca – külterület-belterület határ – MÁV által határolt terület kiegészítő rendelkezései.
- ⁷31. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út – Dobó utca – külterület-belterület határ – MÁV által határolt terület szabályozási tervlapja.
- ⁸32. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Helsinki út – kerülethatár – Lenke u. – Bólyai u. – Vágóhíd u. – Alsó Határ út – Török u. – MÁV vonal által határolt terület kiegészítő rendelkezései
- ⁹33. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Helsinki út – kerülethatár – Lenke u. – Bólyai u. – Vágóhíd u. – Alsó Határ út – Török u. – MÁV vonal által határolt terület szabályozási tervlapja.
- ¹⁰34. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Ócsai út – (187968) hrsz-ú közterület – belterületi határ – M0 autóút által határolt terület kiegészítő rendelkezései
- ¹¹35. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Ócsai út – (187968) hrsz-ú közterület – belterületi határ – M0 autóút által határolt terület szabályozási tervlapja.
- ¹²36. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út – MÁV terület – Hungária köz – Házikert utca által határolt terület kiegészítő rendelkezései
- ¹³37. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út – MÁV terület – Hungária köz – Házikert utca által határolt terület szabályozási tervlapja.
- ¹⁴38. sz. melléklet: Budapest XXIII. kerület Soroksár, Ócsai út M0 autóút – közigazgatási határ – Budapest – Kelebiai vasútvonal által határolt területre vonatkozó kiegészítő rendelkezések
- ¹⁵39. sz. melléklet: Budapest XXIII. kerület Soroksár, Ócsai út M0 autóút – közigazgatási határ – Budapest – Kelebiai vasútvonal által határolt terület szabályozási tervlapja
- ¹⁶40. sz. melléklet: Budapest XXIII. kerület Csendes utca – Virágvölgy köz – Virágvölgy utca – Fakopács utca – Alsó kert utca – Szitás utca – Székér utca – Középtemető utca – Vecsés út – MÁV vonal által határolt terület kiegészítő rendelkezései
- ¹⁷41. sz. melléklet: Budapest XXIII. kerület Csendes utca – Virágvölgy köz – Virágvölgy utca – Fakopács utca – Alsó kert utca – Szitás utca – Székér utca – Középtemető utca – Vecsés út – MÁV vonal által határolt terület szabályozási tervlapja.
- ¹⁸42. sz. melléklet: Budapest, XXIII. kerület Grassalkovich út – Erzsébet utca – Templom utca – Hősök tere által határolt terület szabályozási tervlapja
- ¹⁹43. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Horgászpárt köz – Haraszi út – kerülethatár – Horgász part által határolt terület kiegészítő rendelkezései
- ²⁰44. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Horgászpárt köz – Haraszi út – kerülethatár – Horgász part által határolt terület szabályozási tervlapja.

⁵ Beiktatta a 3/2007.(I.26.) rendelet 1. § Hatályos: 2007. február 1.

⁶ Beiktatta a 4/2007.(I.26.) rendelet 1. § Hatályos: 2007. február 1.

⁷ Beiktatta a 4/2007.(I.26.) rendelet 1. § Hatályos: 2007. február 1.

⁸ Beiktatta az 5/2007.(I.26.) rendelet 1. § Hatályos: 2007. február 1.

⁹ Beiktatta az 5/2007.(I.26.) rendelet 1. § Hatályos: 2007. február 1.

¹⁰ Beiktatta a 6/2007.(I.26.) rendelet 1. § Hatályos: 2007. február 1.

¹¹ Beiktatta a 6/2007.(I.26.) rendelet 1. § Hatályos: 2007. február 1.

¹² Beiktatta a 28/2007.(V.18.) rendelet 1. § Hatályos: 2007. június 1.

¹³ Beiktatta a 28/2007.(V.18.) rendelet 1. § Hatályos: 2007. június 1.

¹⁴ Módosította a 35/2008.(X.06.) rendelet 1. § Hatályos: 2008. október 6.

¹⁵ Módosította a 35/2008.(X.06.) rendelet 1. § Hatályos: 2008. október 6.

¹⁶ Beiktatta a 16/2008.(III.28.) rendelet 1. § Hatályos: 2008. április 1.

¹⁷ Beiktatta a 16/2008.(III.28.) rendelet 1. § Hatályos: 2008. április 1.

¹⁸ Beiktatta a 34/2008.(IX.26.) rendelet 1. § Hatályos: 2008. október 1.

¹⁹ Beiktatta a 37/2008.(X.24.) rendelet 1. § Hatályos: 2008. november 1.

- ²¹45. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Dél-pesti szennyvíztisztító telep területére vonatkozó kiegészítő rendelkezések
- ²²46. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Dél-pesti szennyvíztisztító telep területére vonatkozó szabályozási tervlapja
- ²³47. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Haraszti út – Horgászpárt köz – Horgász part – 186860/26 hrsz-ú közterület – Fűzfa köz által határolt terület kiegészítő rendelkezései
- ²⁴48. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Haraszti út – Horgászpárt köz – Horgász part – 186860/26 hrsz-ú közterület – Fűzfa köz által határolt terület szabályozási tervlapja
- ²⁵49. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Szent László utca – Ciklámen utca – Fatimai köz – Fatimai utca által határolt terület kiegészítő rendelkezései
- ²⁶50. sz. melléklet: A Budapest XXIII. kerület, Szent László utca – Ciklámen utca – Fatimai köz – Fatimai utca által határolt terület szabályozási tervlapja.

(2) Függelékek:

1. számú függelék: A tervek helyi rendszere
2. számú függelék: A Kerületi Szabályozási Tervek.

²⁰ Beiktatta a 37/2008.(X.24.) rendelet 1. § Hatályos: 2008. november 1.

²¹ Beiktatta a 15/2009.(I.30.) rendelet 1. § Hatályos: 2009. február 1.

²² Beiktatta a 15/2009.(I.30.) rendelet 1. § Hatályos: 2009. február 1.

²³ Beiktatta a 16/2009.(I.30.) rendelet 1. § Hatályos: 2009. február 1.

²⁴ Beiktatta a 16/2009.(I.30.) rendelet 1. § Hatályos: 2009. február 1.

²⁵ Beiktatta a 38/2009.(VII.17.) rendelet 1. § Hatályos: 2009. augusztus 1.

²⁶ Beiktatta a 38/2009.(VII.17.) rendelet 1. § Hatályos: 2009. augusztus 1.

II. FEJEZET

A TELEPÜLÉSRENDEZÉS HELYI ESZKÖZEI

Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ)

4.§

- (1) A Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT) és a Budapesti Városrendezési Keretszabályzat (a továbbiakban: BVKSZ) által megengedett körben
 - a) a KVSZ-ben meghatározza az övezeti előírásokat és az építés általános és sajátos helyi feltételeit, jellemzőit, ezen belül:
 1. az elhelyezhető építményszabványok rendeltetését,
 2. a beépítés módját,
 3. a beépítés mértékét,
 4. a szintterületi mutató értékeit
 5. a megengedett építmény, illetve építményrész - magasságokat,
 6. a kötelező zöldfelület legkisebb mértékét,
 7. a terepszint alatti beépítés szabályait,
 8. egyéb sajátos építési követelményeket
 - b) a kerületi Övezeti Tervben (ÖT) meghatározza,
 1. az övezetek és építési övezetek határát.
 2. a sajátos jogintézményekkel érintett területeket,
 3. a további tervek alapján hasznosítható területek határát.
- (2) Az övezeti terv (ÖT) méretaránya 1:4000.
- (3) Az övezeti terv (ÖT) tartalma több tervlapon is ábrázolható.
- (4) A KVSZ készítésére és felülvizsgálatára az Önkormányzat ad megbízást.

Közterületrendezési Terv (KÖRT)

5.§

- (1) A KÖRT a szabályozási terv alapján meghatározott (szabályozott) területre készíthető, illetve készítenendő.
- (2) A KÖRT készíthető – illetve a KVSZ vagy a Képviselő-testület vagy az általa felhatalmazott személy döntése alapján készítenendő – a főépítész előterjesztése alapján a jogszabályok keretei között a városszerkezeti, forgalom-technikailag vagy városképi szempontból együtt kezelendő közterületekre a
 - a) helyszínrajzi kialakítás, elrendezés,
 - b) magassági méretek, keresztmetszetek,
 - c) berendezések, utcabútorzat, burkolatok,
 - d) gyalogutak,
 - e) kerékpárutak,
 - f) a városképi megjelenés követelményeinek,
 - g) a közműhálózat kialakításának,
 - h) a köz- és díszvilágítás megoldásának,
 - i) a műtárgynak nem minősülő építmények létesítési szabályainak,
 - j) a parkolás megoldásának,
 - k) a terület kertészeti kialakításának meghatározására.
- (3) A KÖRT méretaránya M=1:500 illetve indokolt esetben M=1:100, M=1:50.
- (4) A KÖRT-et az Önkormányzat Képviselő-testülete rendelettel hagyja jóvá.

- (5) Amennyiben a KÖRT helyi építési szabályzatban és/vagy szabályozási tervben meghatározott szabályozási jellemzőt, előírást megváltoztat, abban az esetben az egyeztetés és jóváhagyás rendje azonos a szabályozási tervek egyeztetési és jóváhagyási rendjével.

Elvi építési engedély (ELEN)²⁷

6.§

- (1) ²⁸Az elvi építési engedély (ELEN) a KVSZ keretei között meghatározza az adott helyszínen engedélyezhető megoldásokat, értékeket és az építmények kialakítására vonatkozó egyéb követelményeket.
- (2) ²⁹
- (3) ³⁰Elvi építési engedélyt kell szerezni:
- a) egy telken több lakóépület elhelyezése esetén,
 - b) ³¹2.500 m²-nél nagyobb kereskedelmi építmény elhelyezése esetén – ahol nincs hatályban kerületi szabályozási terv,
 - c) 50 gépkocsinál nagyobb befogadó képességű parkoló építmény,
 - d) ³²az építési övezetben, övezetben az OTÉK által használt gyűjtőfogalmak alatt értelmezhető, de a BVKSZ-ben tételesen nem rögzített (nem említett) rendeltetés (funkció) engedélyezésénél,
 - e) ³³ha a KVSZ elvi építési engedély megszerzését írja elő.
- (4) ³⁴Az Építésügyi Hatóság – a szabályzat keretei között – a kérelmező által szabályszerű tartalommal előterjesztett dokumentáció alapján a (3) bekezdésben említett esetekben
- a) a kialakult városkép védelme,
 - b) a település egységes arculatának biztosítása,
 - c) ³⁵az építmény és környezetének zavartalan és biztonságos használata érdekében elvi építési engedélyben határozza meg.
 - 1 az ingatlanon elhelyezhető építmények számát,
 - 2 az építmény elhelyezését az építési helyen belül,
 - 3 a környezethez történő csatlakozás illetve illeszkedés módját,
 - 4 a zöldfelületek kialakításának módját,
 - 5 azt, hogy a szabályzatban előírt, városképi illeszkedésre vonatkozó előírások közül melyek veendőek figyelembe, ha együttes alkalmazásuk ellentmondásra vezetne.

Építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységek

7.§³⁶

²⁷ Módosította a 41/2008.(XII.19.) rendelet 1. § Hatályos: 2009. január 1.

²⁸ Módosította a 41/2008.(XII.19.) rendelet 1. § Hatályos: 2009. január 1.

²⁹ Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

³⁰ Módosította a 41/2008.(XII.19.) rendelet 1. § Hatályos: 2009. január 1.

³¹ Módosította a 16/2009.(I.30.) rendelet 2. § Hatályos: 2009. február 1.

³² Módosította a 16/2009.(I.30.) rendelet 2. § Hatályos: 2009. február 1.

³³ Módosította a 41/2008.(XII.19.) rendelet 1. § Hatályos: 2009. január 1.

³⁴ Módosította a 16/2009.(I.30.) rendelet 2. § Hatályos: 2009. február 1.

³⁵ Módosította a 23/2007.(IV.20.) rendelet 2. § Hatályos: 2007. május 1.

³⁶ Hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 2. § Hatályos: 2009. január 1.

III. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

8.§

- (1) A sajátos jogintézmények alkalmazásának célját, az ezekkel érintett területek lehatárolását és a jogintézmények gyakorlásának helyi módját – a KVSZ-ban nem szabályozott esetekben – az Önkormányzat külön rendeletben állapítja meg.
- (2) Az övezeti tervlapon meghatározott szabályozási vonalakat – beleértve a 74.§ (3) bekezdésben felsorolt hatályukat vesztő szabályozási tervekben meghatározott szabályozási vonalakat is – mint a helyi közút céljára történő lejegyzés sajátos jogintézményével érintett terület lehatárolását kell értelmezni.

Tilalmak

9.§

- (1) Nem tekinthető az Étv. 20. § szerinti tilalomnak vagy korlátozásnak, ha a szabályzat valamely építést vagy beavatkozást feltétel teljesítéséhez köt.
- (2) A tilalommal érintett területek, illetve ingatlanok lehatárolását az Övezeti Terv (ÖT) tartalmazza.

Kötelező telekalakítás

10.§

- (1) A területen kötelező telekalakítása elrendelhető:
 - a) a szabályozási vonal változásával érintett telkek esetében,
 - b) egyéb, jogszabályban meghatározott esetekben.
- (2) A szabályozási vonal változásával érintett telkeket szabályozási tervek rögzítik.

Elővásárlási jog

11.§

- (1) Budapest Főváros XXIII. kerületi Önkormányzatát – az 1997 évi LXXVIII. törvény alapján, a vonatkozó jogszabályok keretei között, külön önkormányzati rendelet alapján – elővásárlási jog illeti meg a hatásköri jegyzékben meghatározott önkormányzati feladatok ellátása érdekében, az alábbi célok megvalósítása érdekében:
 - a) a település működésének biztosítása,
 - b) a települési értékek megóvása
 - c) a zöldfelületi rendszer fejlesztése és fenntartása,
 - d) a városkép kedvezőbb alakítása,
 - e) a közlekedés és parkolás javítása,
 - f) a települési értékvédelem.
- (2) Az elővásárlási joggal érintett ingatlanok megállapításáról az Önkormányzat rendelettel dönt.

Településrendezési kötelezések
12.§³⁷

Sajátos helyi településrendezési eszközök
13.§

KÖTELEZŐ ÉPÍTÉSZETI PÁLYÁZAT

- (1) Kötelező építészeti pályázat alapján kell minősíteni az építmény városképi megfelelőségét, környezethez történő illeszkedését és az építészeti minőséget. Ennek alapján kell meghatározni a védett területen az önkormányzati vagy állami tulajdonú telken létesítendő, illetve az egyéb jogszabályban meghatározott új beépítéseknek az engedélyezésnél figyelembe veendő jellemzőit.
- (2) A kötelező tervpályázat lebonyolításának, kiértékelésének, további felhasználásának, stb. rendjét külön jogszabály állapítja meg.

KÖTELEZŐ TERVTANÁCS (ZSÚRI) ÉS SZAKVÉLEMÉNY

- (3) A Tervtanácsra és működésére a hatályos önkormányzati rendeletben meghatározottak érvényesek.

³⁷ Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

IV. FEJEZET A TERÜLETFELHASZNÁLÁS RENDSZERE

Területfelhasználási egységek

14.§

- (1) ³⁸A terület övezeti terven meghatározott része külterület illetve belterület.
- (2) A terület a következő területfelhasználási egységekre oszlik:
- a) beépítésre szánt területek
1. lakóterületek(L2A, L4, L7),
 2. üdülőterületek(Ü),
 3. vegyes területek(VK, I, IZ),
 4. gazdasági területek(M, MZ),
 5. különleges területek(K-BK1).
 6. különleges városüzemeltetési területek ...(KV-TE, KV-HU, KV-SZK, KV-LT, KV-EN).
- b) beépítésre nem szánt területek.
1. közlekedési területek(KL-KT, KL-KÉ, KL-VA),
 2. zöldterületek(Z-FK, Z-KK, Z-KP).
 3. erdőterületek(E-TG, E-VE, E-TT).
 4. mezőgazdasági területek(MG-RF, MG-MT, MG-MF).

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

(3) **Lakóterületek**

A lakóterületek az övezeti előírásoknak megfelelő keretövezetekre tagolódnak:

- a) kisvárosias lakóterület (L2A jelű keretövezet)
- b) intenzív kertvárosias lakóterület (L4 jelű keretövezet),
- c) telepszerű lakóterület (L7 jelű keretövezet).

(4) **Üdülőterület**

Az üdülőterület az övezeti előírásoknak megfelelő keretövezetbe tartozik:

- a) hétvégi házas üdülőterület (Ü jelű keretövezet),

(5) **Vegyes területek**

A vegyes területek az övezeti előírásoknak megfelelő keretövezetekre tagolódnak:

- a) városközponti területek (VK jelű keretövezet),
- b) intézményterületek (I jelű keretövezet),
- c) jelentős zöldfelületű intézményterületek . (IZ jelű keretövezet).

(6) **Gazdasági területek**

A gazdasági területek az övezeti előírásoknak megfelelő keretövezetekre tagolódnak:

- a) munkahelyi területek (M jelű keretövezet),
- b) jelentős zöldfelületű
munkahelyi területek (MZ jelű keretövezet),

(7) ³⁹**Különleges terület**

A különleges terület az övezeti előírásoknak megfelelő célzott területfelhasználási módú területbe tartozik:

- a) különösen nagyterületű kereskedelmi és szolgáltató területek(K-BK1 jelű keretövezet)

³⁸ Módosította a 41/2008.(XII.19.) rendelet 3. § Hatályos: 2009. január 1.

³⁹ Módosította a 14/2005.(IV.03.) rendelet 2. § Hatályos: 2005. április 1.

(8) ⁴⁰**Különleges városüzemeltetési területek**

A különleges városüzemeltetési területek az övezeti előírásoknak megfelelő célzott területfelhasználási módú területekre tagolódnak:

- a) energiaszolgáltató területek (KV-EN),
- b) szennyvízkezelés területei (KV-SZK),
- c) temetők területei (KV-TE),
- d) logisztikai területek (KV-LT),
- e) hulladékkezelés területei (KV-HU).

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

(9) **Közlekedési területek**

A közlekedési területek az övezeti előírásoknak megfelelő célzott területfelhasználási módú területekre tagolódnak:

- a) közlekedési célú közterületek..... (KL-KT),
- b) közlekedéssel kapcsolatos építmények
elhelyezésére szolgáló területek (KL-KÉ),
- c) vasúti létesítmények elhelyezésére
szolgáló területek..... (KL-VA).
- d) egyéb, keretövezetbe nem sorolt közlekedési és közműterületek.

(10) **Zöldterületek**

A zöldterületek az övezeti előírásoknak megfelelő célzott területfelhasználási módú területekre tagolódnak:

- a) fásított köztér..... (Z-FK),
- b) közkert (Z-KK),
- c) közparkok (Z-KP).

(11) **Erdőterületek**

Az erdőterületek az övezeti előírásoknak megfelelő célzott területfelhasználási módú területekre tagolódnak:

- a) turisztikai erdők..... (E-TG),
- b) védelmi, véderdők (E-VE),
- c) védelmi, védett erdő, természeti területek (E-TT).

(12) **Mezőgazdasági területek**

A mezőgazdasági területek az övezeti előírásoknak megfelelő célzott területfelhasználási módú területekre tagolódnak:

- a) mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre
kijelölt kiskertes rekreációs terület (MG-RF),
- b) mezőgazdasági rendeltetésű terület..... (MG-MT),
- c) mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre
kijelölt terület (MG-MF).

⁴⁰ (8) – (12) bekezdésig a számozást módosította a 14/2005.(IV.03.) rendelet 2. § Hatályos: 2005. április 1.

V. FEJEZET ÁLTALÁNOS TERÜLETFELHASZNÁLÁSI KÖVETELMÉNYEK

A föld védelme 15.§⁴¹

A levegő védelme 16.§⁴²

A vizek védelme 17.§

VÍZFOLYÁSOK

- (1) ⁴³
- (2)
- (3)
- (4) A helyi természetvédelem alá nem tartozó patakok, vízfolyások mederszélétől, illetve töltésének mentett oldali talpvezetékétől legalább 6,00 méter (az RSD esetében: 10 m) szélességben vízvédelmi területsávot kell létesíteni a vízfolyások, vízfelületek védelmének érdekében. A vízvédelmi területsávon belül építmény csak az illetékes vízügyi hatóság előzetes engedélyével létesíthető.
- (5) A területen keletkező csapadék- és csurgalékvizek megfelelő elvezetéséről gondoskodni kell.

VIZELVEZETÉS

- (6) ⁴⁴
 - (7) A már meglévő építményben keletkező szennyvizet a megépült közcsatornába kell vezetni annak üzembe helyezését követően.
 - (8) A csatornarendszerbe káros illetve veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek nem vezethetők illetve abban ezek nem szállíthatók. A káros illetve veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek előtisztítását, kezelését a keletkezés helyén illetve a szakhatóságok által előírt módon, a csatornahálózatba vezetés előtt kell biztosítani.
 - (9) Korszerű helyi szennyvíztisztító berendezés (házi szennyvíztisztító berendezés) csak az Övezeti Tervben lehatárolt csatornázatlan területeken alkalmazható abban az esetben, ha a terület szennyvíz-csatornázására 5 éven belül nem kerül sor (pl: Péteri-major), a Molnár-sziget kivételével, ahol a csatorna megléte az építés feltétele.
 - (10) ⁴⁵
 - (11)
 - (12)
 - (13)
 - (14)
- #### VÍZBÁZIS
- (15)

⁴¹ Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

⁴² Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

⁴³ (1) – (3) bekezdéseket Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

⁴⁴ Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

⁴⁵ (10) – (15) bekezdéseket Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

Környezeti zaj és rezgés elleni védelem

18.§⁴⁶

Hulladékkezelés

19.§⁴⁷

Egyéb környezeti hatások elleni védelem

20.§

- (1) Az építmények kialakítása során kerülni kell a lakások rendeltetésszerű használatát zavaró újabb fényhatások keletkezését.
- (2) A területen olyan megoldásokat kell alkalmazni, melyek biztosítják, hogy sem a járművek, sem a köz- és térvilágítás, sem a reklámok sem azok tükröződése nem zavarja a lakó- és szállásépületek rendeltetésszerű használatát.

Az élő természet védelme

21.§

- (1) A területen különös gonddal kell óvni a természetet.
 - a) ⁴⁸
 - b) A tájhasználat során biztosítani kell a táji jellegzetességek (esztétikai, természeti értékek), a tájra jellemző természeti rendszerek és egyedi tájértékek megóvását.
 - c) A területen a táj jellegét, esztétikai, természeti értékeit veszélyeztető, károsító tevékenység folytatására alkalmas építményt elhelyezni tilos.
 - d) A vízfolyások, csatornák karbantartását, a vízpart és a meder rendezését a természeti, táji értékek károsítása nélkül, tájbaillő módon kell elvégezni.
 - e) A vízfolyások, holtágak galéria növényzetét, mocsaras rét, legelők, bokrosodó területek növényzetét meg kell őrizni.
- (2) ⁴⁹
- (3) Meglévő fát (növényzetet) kivágni csak rendkívül indokolt esetben és csak a hatályos jogszabályoknak megfelelően szabad.
- (4) A területen az engedély alapján kivágott fa, engedély nélkül eltávolított növényzet, illetve elhalt fa visszapótlásáról gondoskodni kell. A pótlásra előnevelt fákat kell alkalmazni, melyek törzsátmérője 50%-kal meg kell haladja a kivágott fák 1 méter magasságban mért törzsátmérőjének összegét.
 - a) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározza.
 - b) A visszapótlásra szánt növényzetet - lehetőség szerint - az eredeti helyen, vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
 - c) A visszapótlásra szánt növényzet kihelyezéséről az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.
 - d) ⁵⁰Ha a pótlás vagy annak egy része a természetben nem teljesíthető, a pótlást pénzben kell előírni.
 - e) ⁵¹A fapótlási kötelezettség pénzbeli értékének meghatározásánál az előző évben közterületen elültetett fák ültetési költséggel együtt számított átlagárát kell alapul venni. A befolyt bevételt közterületen és erdőterületen faültetésre kell felhasználni.

⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

⁴⁷ Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

⁴⁸ Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

⁴⁹ Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

⁵⁰ Módosította a 29/2005.(VII.15.) rendelet 4. § Hatályos: 2005. július 25.

⁵¹ e) – g) pontokat Beiktatta a 29/2005.(VII.15.) 4. § Hatályos: 2005. július 25.

- f) Ha a telek előtti vagy a telekhez vezető közterületen a fa kivágására a telek tulajdonosának, használójának kérelmére kerül sor, a kivágott fa pótlását az e) pontban foglaltak szerint pénzben kell előírni.
 - g) Az egy méter magasságban 10 cm törzsméternél kisebb fák, továbbá a kiszáradt, a beteg vagy az építményekre veszélyes fák kivágása esetén csak a természetbeni pótlást szabad előírni.
- (5) Az építési tevékenység környezetében megmaradó értékes növényzet építkezés ideje alatti megfelelő védelméről gondoskodni kell.
- (6) Az építési telkek be nem épített (burkolatlan) felületeit kertként kell kialakítani és fenntartani.

Az épített környezet értékeinek védelme

22.§

(1) Az épített környezet védelme

- a) A környezethez való illeszkedést legalább a két szomszédos épület engedélyezési tervekben történő feltüntetésével igazolni kell. A környezethez való illeszkedést igazoló látványterv(ek) nézőpontját, stb. az illetékes építésügyi hatóság az (elvi) engedélyezési eljárás keretében határozza meg.
- b) A területen az épület(ek) közterületről látható homlokzatainak részleges homlokzat-felújítása és átszínezése nem megengedett.
- c) Védett területen biztosítani kell a korábbi helyreállítási hibák korrekcióját, különös tekintettel a rálátásban érvényesülő épületekre.

(2) Helyi védettség

- a) A helyi védelem alatt álló, építészeti értéket hordozó épületen az eredeti karaktert megváltoztató beavatkozás nem végezhető.
- b) Értékvédelem alatt álló épület homlokzati felújítása, illetőleg átszínezése csak a közterületről látható homlokzat egészére vonatkozó színezési terv alapján valósítható meg.

(3) Régészeti védettség

- a) ⁵²
- b)
- c) A jogszabály alapján régészetileg védett ingatlanok esetében földmunka csak a Budapesti Történelmi Múzeum előzetes szakhatósági hozzájárulásával végezhető.
- d) A nem védett, de nyilvántartott régészeti lelőhelyek esetében földmunkával járó beruházás, fejlesztés esetén megelőző régészeti feltárást szükséges végezni.

Látványvédelem, a városkép védelme

23.§

- (1) ⁵³Az illetékes Építésügyi Hatóság a városkép védelme és a városképi illeszkedés továbbá a meglévő vagy telepítendő növényzet (fasor) helybiztosítása érdekében – az (elvi) engedélyezési eljárás keretében, a főépítész, továbbá szükség esetén szakértő(k), illetve szakhatóságok bevonásával – meghatározhatja, vagy korlátozhatja:
- a) a tetők, magastetők, tetőfelépítmények kialakítását
 - b) a portál(ok) kialakítását,
 - c) a homlokzatképzést,
 - d) konzol, közterület fölé nyúló épületrész (épületkiugrás, zárt erkély, előtető, árkád) méreteit.
 - e) a cégér, cégtábla, cégfelirat, reklám kialakítását
 - f) az alkalmazható anyagokat és

⁵² a) – b) pontokat Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

⁵³ Módosította a 23/2007.(IV.20.) rendelet 2. § Hatályos: 2007. május 1.

- g) az építmények homlokzatán, tetőzetén alkalmazható színeket.

A KILÁTÁS, A SZILUETT, A VÁROSKÉP ÉS AZ UTCAKÉP VÉDELME

- (2) A területen a kilátás megfelelő védelmét, a rálátásban érvényesülő látványhoz, a terület sziluettjéhez és a környezethez való illeszkedést biztosítani kell.
- (3) A városkép jellegzetességeinek, helyi karakterének megőrzése, a városkép védelme érdekében a környezettől idegen formai, szerkezeti megoldások nem alkalmazhatók.
- (4) A tetők tömegének (tetőidom) kialakításakor egyszerű formá(ka)t kell alkalmazni. A közterületről látható homlokzaton (tetőzetén) is megjelenő több szintben elhelyezett tetőablak – szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – nem alkalmazható.
- (5) A városkép jellegzetességeinek, helyi karakterének megőrzése, a városkép védelme érdekében a környezettől idegen anyaghasználati megoldások nem alkalmazhatók.

ÉPÍTMÉNYEK, BERENDEZÉSEK, SZERKEZETEK MEGJELENÉSE

- (6) Az épülethez szolgáló *kapucsengők, illetve névtáblák* kialakítása igazodjék az épület meglévő architektúrájához, díszítményeihez, illetve burkolataihoz és színezéséhez.
- (7) Meglévő épületen a homlokzaton jelentkező *rácsozat* csak az épület eredeti rácsozatával azonosan helyezhető el.
- (8) A meglévő épületek akár részleges felújítása során – ahol más fűtési rendszer műszaki feltételei adottak – a közterületről látható homlokzaton létesített, az épület architektúrájától idegen *gázüzemű parapet-konvektorok* kivezetéseinek megszüntetését az illetékes Építésügyi Hatóság elrendelheti.
- (9) A meglévő épületeken közterületről látható homlokzaton *ablakklíma berendezés és klímaberendezések kültéri egysége* csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhető el és a kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az közterületre vagy szomszéd telekre nem folyhat át.
- (10) *Műholdvevő, illetve távközlési, adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés* csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve helyezhető el. Védett területen az épületenként elhelyezhető, a városképben megjelenő egységek, berendezések számát az érintett szakhatóság véleménye alapján az illetékes Építésügyi Hatóság a meglévő látvány védelme érdekében korlátozhatja.

Közterületekre vonatkozó általános követelmények

24.§

- (1) ⁵⁴
- (2) A közterületeket csak a konkrét használat érdekében legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket - ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák - fenntartható zöldfelülettel kell kialakítani.
- (3) A közterületek burkolatát - a kialakult, meglévő anyag-használathoz igazodóan - a fenntarthatóság és karbantarthatóság érvényesítésével a káros környezeti hatásokat (zaj, rezgés, por, stb.) mérséklő megoldással kell kialakítani.
- (4) A közterületeken a környezethez illő, a környezeti ártalmakat tűrő növényzetet kell telepíteni.
- (5) Az utcák legalább egyik (általában az északi, vagy keleti) 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.
- (6) A járdák vagy utak felújítása, átalakítása, helyreállítása keretében a mozgáskorlátozottak számára feljárókat kell kialakítani az előírt módon.
- (7) Az út- és járdaburkolatok rekonstrukcióját – jogszabály eltérő előírása hiányában – a közművek rekonstrukciójával egyidejűleg kell elvégezni. 30%-nál nagyobb burkolatbontás esetében a teljes burkolatot helyre kell állítani.

⁵⁴ Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

Parkolás általános követelményei

25.§

- (1) Parkolási rendelet eltérő rendelkezésének hiányában, olyan 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) Parkolási rendelet eltérő rendelkezésének hiányában a KL-KT keretövezetbe sorolt közterületeken, illetve az azok mentén fekvő VK és I keretövezetekbe sorolt területek **vegyes** beépítésű telkein – ahol a beépítettség kisebb, mint megengedett legnagyobb beépítettség 75%-a átmenetileg – a parkolók 100% -a fásított felszíni parkolóként is kialakítható.
- (3) Parkolási rendelet eltérő rendelkezésének hiányában a területen parkolóhely csak annak 500 méteren belüli egyidejű pótlásával szüntethető meg.
- (4) A 10 férőhelynél nagyobb –közterületen vagy telken belül létesített – fásított parkolót úgy kell kialakítani, hogy legalább 1 db lombos fát kell ültetni:
 - 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.

Közlekedés, közmű és egyéb követelmények

26.§

KÖZLEKEDÉS

- (1) ⁵⁵
- (2)

KÖZMŰVEK

- (3) Az építményeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (4) Az új közműhálózatot (beleértve a közüzemi közművek, a termékvezetékek, az adatátvitel-hálózatok építményeit)
 - a) a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági, illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani
 - b) közterületen, a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett kell elhelyezni. Ettől csak ott szabad eltérni, ahol ahhoz az üzemeltető hozzájárul, előírás megengedi, vagy előírja.
- (5) A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- (6) A területen a közmű-, távközlési és adatátviteli hálózatok felújítása vagy telepítése esetén az ott található, meglévő, használaton kívüli vezetéket el kell távolítani.
- (7) A bontásra kerülő épületek bekötő hálózatait le kell zárni, el kell falazni.
- (8) A területen közüzemi közműhálózatokat és egyéb vezetékeket terepszint alatt kell elhelyezni.
- (9) Az új beépítésekhez önálló közműbekötések létesítendőek, a műszaki szükségesség kivételével.
- (10) A közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban értendő a vonatkozó szabványokban rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.
- (11) Épületen belül és kívül tereprendezési és feltárási munkát csak hatósági engedély alapján szabad végezni.

VIZIKÖZMŰVEK

- (12) ⁵⁶

⁵⁵ (1) – (2) bekezdéseket Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

ENERGIAKÖZMŰVEK

(13)

(14)

RÉSZLETES TALAJMECHANIKAI SZAKVÉLEMÉNY

(15)

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

(16)

(17)

⁵⁶ (12) – (17) bekezdéseket Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

VI. FEJEZET LÉTESÍTÉSI FELTÉTELEK

A beépítésre szánt területek általános előírásai

27.§

- (1) ⁵⁷Beépítésre szánt területen a gazdasági és különleges területek kivételével – *általában* – egy telken egy épület helyezhető el, ezért övezeti előírások szerinti legkisebb telekméret alapján megengedett legnagyobb beépíthető alapterület kétszeresét meghaladó beépített alapterületű új épület nem létesíthető. Ebben az esetben a beépíthető alapterületet – szabályzat, szabályozási terv, illetve elvi építési engedély (ELEN) eltérő rendelkezése hiányában – több épületként kell kialakítani.
- (2) Az olyan telek, melynek közterületi telekhatárának szélessége meghaladja a telek mélységének kétszeresét (un. „fekvő telek) az építmények – *építési helyek* – közötti legkisebb távolságok megtartásával az egyéb előírások keretei között beépíthető.
- (3) ⁵⁸A tömbbelsőben új, különálló épület – *az összefüggő be nem épített felületek és zöldfelületek kialakítása, illetve a meglévők védelme érdekében* – csak szabályozási tervvel rendelkező területen, ennek hiányában elvi építési engedély (ELEN) alapján létesíthető.
- (4) ⁵⁹Új önálló épület közterületre merőleges vetületének hossza a gazdasági és különleges területeken létesülő épületek kivételével – szabályzat vagy szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – nem haladhatja meg az alábbi értékeket:
 - a) szabadonálló beépítési mód esetén a 25 métert,
 - b) ikresen csatlakozó beépítési mód esetén a 25 métert,
 - c) oldalhatáron álló beépítési mód esetén a 40 métert.
- (5) ⁶⁰A területen beépíthető, de átmenetileg be nem épült üres telkek ideiglenes használata csak:
 - a) gépkocsitárolás céljára,
 - b) közellátási célokra ELEN alapján, meghatározott időre, ideiglenes jelleggel a telek 5%-ánál nem nagyobb beépítésű pavilon jellegű építmények elhelyezésével
 - c) haszonbérlet vagy bérlet céljáramegengedett.

AZ ÉPÍTMÉNYEK RENDELTETÉSE

- (6) A területen az egyes építési övezetekben meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (7) Lakóterületeken, továbbá oktatási, nevelési szociális és egészségügyi építmények környezetében az illetékes környezetvédelmi- és közlekedési szakhatóság kezdeményezésére az illetékes Építésügyi Hatóság bármely funkció esetén előírhatja a funkciónak és feltételeinek hatástanulmánnyal történő igazolását.
- (8) A területfelhasználás sajátos szabályait az egyes övezetek előírásai tartalmazzák.

Beépítésre nem szánt területek általános előírásai

28.§

- (1) Az övezeti tervben, illetve szabályozási tervben meghatározott KL-KT célzott területfelhasználási módú területek és keretövezetbe nem sorolt közterületek legkisebb szabályozási szélességét és 5-5 méter előkertet a telek be nem építhető részeként kell kezelni (*építési hely határa*).
 - a) ⁶¹A telek be nem építhető részeként meghatározott területen építmény csak abban az esetben helyezhető el – elvi építési engedély (ELEN) alapján, az építési engedélyben

⁵⁷ Módosította a 16/2009.(I.30.) rendelet 3. § Hatályos: 2009. február 1.

⁵⁸ Módosította a 16/2009.(I.30.) rendelet 3. § Hatályos: 2009. február 1.

⁵⁹ Módosította a 16/2009.(I.30.) rendelet 3. § Hatályos: 2009. február 1.

⁶⁰ Módosította a 29/2005.(VII.15.) rendelet 5. § Hatályos: 2005. július 25.

- meghatározott kikötésekkel és időtartammal – ha az építési övezetben, illetve övezetben megengedett legnagyobb beépítettség másképpen nem helyezhető el.
- b) A telek legnagyobb beépíthetőségének számítása során a telek be nem építhető részét teljes területével figyelembe kell venni.
- (2) A beépítésre nem szánt területek közhasználatra szánt részén a közhasználat meghatározott időre és feltételekkel – megfelelő jogi keretek között – az alábbi esetekben korlátozható:
- a szabályzatban megengedett építmények elhelyezésével (állandó, ideiglenes),
 - közterületek időszakos védelmével (pl.: játszóterek lekerítése, lezárása),
 - más jogszabály alapján meghatározott közterület-használattal (rendezvény, vásár, stb.)
 - karbantartási, építési, átalakítási, bontási munkák végzése céljából,
 - kialakult veszélyes állapot esetén, annak elhárításához szükséges legrövidebb időre.
- (3) A területfelhasználás sajátos szabályait az egyes övezetek előírásai tartalmazzák.

Telekalakítás helyi szabályai

29.§

- (1) A szabályzatnak megfelelő telekalakításokat az övezeti előírások határozzák meg.

TELEKALAKÍTÁS BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEN

- (2) A megengedett telekalakítások csak akkor engedélyezhetők, ha az érintett telkek szabályozási jellemzői a telekalakítás után is megfelelnek az övezeti előírásoknak.

TELEKALAKÍTÁS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEN

- (3) ⁶²MG és E keretövezetek területén telket alakítani – szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – csak telekalakítási engedély alapján meghatározott feltételekkel szabad.
- (4) Közterületen az övezeten belül telkek alakítása a szabályzat módosítása nélkül megengedett.

ÖVEZETI HATÁR ÉRTELMEZÉSE

- (5) Abban az esetben, ha az Övezeti Tervben egy telek két eltérő építési övezetbe, illetve övezetbe került besorolásra és a telek az övezeti előírásokban meghatározott jellemzőknek együttesen és/vagy külön-külön nem felel meg az alkalmazandó övezetet telekalakítási terv és telekalakítási engedély alapján kell meghatározni. Ebben az esetben az övezeti határt az így kialakuló telekhatárnak megfelelően kell értelmezni. Telekegyesítés, vagy telekegyesítéssel kialakuló állapot esetén ez az előírás nem alkalmazható.

Építmények és rendeltetési egységek funkciója (rendeltetése)

30.§

- (1) A területen kizárólag az építési övezetekben és övezetekben megengedett rendeltetésű építmények és rendeltetési egységek helyezhetők el a KVSZ keretei között.
- (2) A területen az építési övezetekben és övezetekben meg nem határozott rendeltetésű építmények és rendeltetési egységek esetében a környezethez történő illeszkedést Városrendezési Hatástanulmányban (VRHT) kell igazolni.
- (3) A terület nyugalmanak biztosítása érdekében – a környezetet zavaró hatású tevékenységre szolgáló új építmény nem helyezhető el az alábbi területfelhasználási egységek területén:
- lakóterületek
 - kisvárosias, jellemzően ikres beépítési módú lakóterület (L2A),
 - kertvárosias, jellemzően szabadonálló beépítési módú lakóterület (L4),
 - telepszerű, jellemzően szabadonálló beépítési módú lakóterület (L7).
 - üdülőterületek

⁶¹ Módosította a 41/2008.(XII.19.) rendelet 4. § Hatályos: 2009. január 1.

⁶² (3) és az (5) bekezdéseket módosította a 41/2008.(XII.19.) rendelet 5. § Hatályos: 2009. január 1.

- hétvégi házas üdülőterület (Ü),
- c) vegyes területek
jelentős zöldfelületű intézményterület egészségügyi, szociális,
oktatási és pihenési célú építmények elhelyezésére szolgáló része..... (IZ),
- d) erdőterületek
1 turisztikai erdők (E-TG),
2 védelmi, védett erdő, természeti területek (E-TT),
- (4) *Új nagy szállítási forgalmú létesítmény* – a lakóterület gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út melletti részének kivételével – még akkor sem helyezhető el, ha egyébként a létesítmény az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető lenne.
- (5) *Új autós étterem, gyorsétterem, zenés vendéglátó létesítmény, diszkó, stb.*
E létesítmények csak gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út mentén helyezhetők el.
- (6) *Új kerthelyiséggel üzemelő új közösségi szórakoztató építmény*
a gyűjtőút vagy annál magasabb rendű út mentén is csak abban az esetben létesíthető, ha a zaj elleni megfelelő védelem méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható, figyelembe véve a vagyonszempontokat is.
- (7) *Új kereskedelmi, illetve raktározási célú helyiségeket is magában foglaló építmény*
úgy létesíthető, ha a rakodási zaj ellen szükséges megfelelő védelem zárt és fedett rakodóudvarral vagy méretezett védőtávolság kialakításával biztosítható.

VII. FEJEZET

EGYES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI

Üzemanyagtöltő állomás, autós gyorsétterem

31.§

- (1) A területen új önálló üzemanyagtöltő állomás és autós gyorsétterem csak szabályozási terv alapján, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 7. § és a KVSZ keretei között helyezhető el.
- (2) Új önálló üzemanyagtöltő állomás csak M keretővezet, illetve KL-KT célzott terület-felhasználási módú területen és KSZT alapján létesíthető.

Pavilon jellegű építmények

32.§

- (1) ⁶³A területen építési telken, magánút területén pavilon jellegű építmény csak elvi építési engedély (ELEN), közterületen Közterületrendezési Terv (KÖRT) alapján helyezhető el.
- (2) A területen pavilon jellegű építmény
 - a) csak ideiglenes jelleggel létesíthető, illetve üzemeltethető.
 - b) csak időszakos vendéglátó egység célra (meghatározott időre szóló engedély alapján), valamint virág-, hírlap-, fagyalt-, zsúrizett népi-, iparművészeti-, képző- és fotóművészeti termékek árusítására, valamint turisztikai információ-ellátás céljára létesíthető, illetve működtethető.
- (3) A pavilon bontását el lehet rendelni, illetve végre lehet hajtani, ha:
 - a) Az engedély (építési, működési, közterületfoglalási) érvénye lejárt,
 - b) Az engedélyt
 1. területrendezési,
 2. közlekedési,
 3. városképi okokból visszavonják
 - c) a pavilont szabálytalanul üzemeltetik.
 - d) Funkcióváltás esetén az illetékes Építésügyi Hatóság az engedélyt visszavonhatja, a bontást elrendelheti.

Önálló parkoló építmények

33.§

Parkolóházat csak szabályozási terv alapján, a szükséges forgalmi, közlekedési vizsgálattal alátámasztott hatástanulmány alapján szabad elhelyezni, ha azt az övezeti előírások lehetővé teszik.

Kerítések

34.§

- (1) A területen, védett területen tömör (át nem látható) kerítés általában nem létesíthető, kivéve:
 - a) ha szabályozási terv – a terület karakterének megőrzése, fejlesztése, illetve megteremtése érdekében – tömör kerítés létesítését jelöli. Ez esetben a kerítés csak tömör kivitelben készíthető,
 - b) ha azt támfalként, vagy épületrészként alakítják ki és az a kert, vagy az épület közterületről feltáruló látványát jelentősen nem takarja,
 - c) ha a szomszédos telkek tulajdonosait nem zavarja, illetve valamennyi érintett tulajdonos megegyezése esetén.

⁶³ Módosította a 16/2009.(I.30.) rendelet 4. § Hatályos: 2009. február 1.

- (2) Az illetékes Építésügyi Hatóság a városkép kedvezőbb alakítása, benapozás, vagy a tömbbelsők légmozgásának biztosítása, továbbá saroktelek esetében a saroktól számított 5-5 méteres szakaszon a közlekedés biztonsága érdekében zárt kerítés létesítését megtilthatja.
- (3) Mezőgazdasági területen – szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – legfeljebb 1,8 méter magas, áttört kerítés (legfeljebb Ø 100 mm acél vagy fa oszlopokra feszített drótfonat) létesíthető.
- (4) Mezőgazdasági területen tömör kerítés – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – nem létesíthető. Kivételt képez az a terület, ahol az állattartás az állattartásról szóló helyi rendeletben megengedett.

Támfal 35.§

- (1) Támfalat létesíteni csak a minimálisan szükséges méretben, a megengedett építmények elhelyezése, illetve tereprendezési célból, geológiai, talajmechanikai, hidrogeológiai okok miatt lehet.
- (2) Támfal létesítése, átalakítása során a meglévő értékes vagy 10 cm-nél vastagabb törzsmérőjű növényzet (fa) megóvását elsődlegesnek kell tekinteni.
- (3) ⁶⁴Az illetékes Építésügyi Hatóság – a Főépítész közreműködésével – a környezethez történő illeszkedés érdekében a támfal külső megjelenését, anyaghasználatát meghatározhatja.

Támfallétesítmények 36.§

- (1) Támfallétesítmény a meglévő támfalba építve abban az esetben létesíthető, ha:
 - a) a támfal létesítése műszakilag indokolt,
 - b) az a meglévő támfal magasságának megnövelése nélkül, illetve – ha azt a városkép, vagy a környezethez való illeszkedés indokolja – az eredeti támfalmagasság legfeljebb 0.50 m-rel történő emelésével kialakítható.
 - c) A rendezett felszínen az eredeti terepszint legfeljebb 1,00 m-rel változik meg.
- (2) Az illetékes Építésügyi Hatóság – környezet képeznek kedvezőbb alakításának érdekében – új támfal-létesítmény létesítését a már meglévő kerítés, támfal, illetve támfallétesítmény látványának (méretek, homlokzati burkolat, nyílászárók, korlátok) átalakításához kötheti.
- (3) Amennyiben az ingatlan utcai telekhatárán vagy az 5 méteres előkertben kialakítandó támfalgarázs több gépkocsi elhelyezésére szolgál, telkenként legfeljebb kettő garázkapu létesíthető, a környezethez illeszkedő megoldással.
- (4) A támfalépítményként kialakított terepszint alatti (növényzettel telepített zöldtetővel fedett) gépkocsitároló esetében egy tömegben, összefüggően, legfeljebb 4 darab egység (legfeljebb 16,0 m hosszban) alakítható ki. Az így kialakított tömegek között legalább 5,0 m széles gyepes rézsút kell létesíteni.
- (5) Támfal-létesítmény csak az ingatlan be-, illetve feljártát is magában foglaló támfallal együtt – a telek teljes utcai oldalára vonatkozó – műszaki terv szerint alakítható ki.

Sorgarázsok 37.§

- (1) Közterületi telekhatáron sorgarázs sem önállóan, sem épületben nem helyezhető el.
- (2) Az építési hely közterület felől nem látható (takart) részén sorgarázs akkor létesíthető, ha legfeljebb 4 egységenként (legfeljebb 16 méterenként) legalább 3 méter széles zöldfelületként kialakított szabad terület jön létre.

⁶⁴ Módosította a 23/2007.(IV.20.) rendelet 2. § Hatályos: 2007. május 1.

Cégérek, hirdetések, reklámok, díszvilágítás

38.§

- (1) ⁶⁵Céger, cégfelirat, cégtábla, egyéb reklámhordozó – épületen, épületrészen – csak a teljes homlokzati felület arculatához (kialakításához, építészeti karakteréhez, anyaghasználatához) igazodóan helyezhető el, a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásai szerint.
 - a) ⁶⁶
 - b) ⁶⁷A jogszabályban egyébként nem tiltott hirdetés, hirdetőtábla, reklámberendezés az (1) bekezdésben meghatározott módon, az épület-homlokzaton meglévő, oda nem illő, látványt zavaró épületrészek, berendezések, reklámok, cégérek egyidejű eltávolításával helyezhető el. Az illetékes Építésügyi Hatóság a beavatkozások körét és a létesítéssel együtt indokolt felújítási munkákat a Főépítész közreműködésével határozza meg.
 - c) Nem védett területen az a) és b) pontok szerint létesíthető tetőreklám, hirdetés csak világító és áttört kivitelben készülhet.
 - d) A területen óriásplakát, "óriás-poszter" – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – csak kivételes esetben, építési terület lehatárolására, ideiglenesen, meghatározott időre létesíthető.
 - e)
- (2) A területen díszvilágítás csak látványtervet is tartalmazó Közterületrendezési Terv (KÖRT) alapján létesíthető.
- (3) A területen térvilágítás csak Közterületrendezési Terv (KÖRT) alapján létesíthető.

Kikötők, úszóművek, víziállások

39.§

- (1) Hajó- (úszómű-) kikötő – az egyéb jogszabályokban tiltott helyek kivételével, a vonatkozó előírások betartása mellett – a terület dunaparti szakaszain elhelyezhető.
- (2) A kikötői felépítmények közül:
 - a) helyszínenként egy 12 m² bruttó területet meg nem haladó földszintes építmény Közterületrendezési Terv (KÖRT) alapján létesíthető.
 - b) Ennél nagyobb, illetve több felépítmény csak szabályozási terv alapján létesíthető.
- (3) A területen:
 - a) úszómű véglegesen vagy idényjelleggel csak a látványt nem zavaró, ahhoz illeszkedő kivitelben és módon helyezhető el.
 - b) a látvány megfelelőségét sziluett-vizsgálattal is igazolni kell.
 - c) ⁶⁸az úszóműnek, illetve elhelyezésének városképi megfelelőségéről – a Főépítész közreműködésével – az illetékes Építésügyi Hatóság ad állásfoglalást, amelyet az egyéb hatósági eljárásban érvényesíteni kell.
- (4) Olyan úszóművek, amelyeken gazdasági tevékenységet folytatnak – a kizárólag közlekedést szolgálók kivételével – a területen csak akkor helyezhetők 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 környezetet nem zavarja.
- (5) Az úszóművek városképi megjelenésével és az azokon folytatott tevékenységgel kapcsolatos követelményeknél az építményekre vonatkozó előírások megfelelő rendelkezéseit kell értelemszerűen alkalmazni.

⁶⁵ Módosította a 41/2008.(XII.19.) rendelet 7. § Hatályos: 2009. január 1.

⁶⁶ a) és az e) pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 7. § Hatályos: 2009. január 1.

⁶⁷ Módosította a 23/2007.(IV.20.) rendelet 2. § Hatályos: 2007. május 1.

⁶⁸ Módosította a 23/2007.(IV.20.) rendelet 2. § Hatályos: 2007. május 1.

VÍZIÁLLÁS

- (6) Un. „víziállás” – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – újonnan csak meghatározott időre, de legfeljebb 5 évre szóló engedély alapján létesíthető.
- a) A víziállásra vonatkozó engedély csak meghatározott időre, de legfeljebb 5 évre hosszabbítható meg, ha a víziállás megfelel a létesítés mindenkori feltételeinek.
- b) A meglévő felépítményes víziállásokat a hatósági engedély határidejének lejártát követően *–jogszabály eltérő rendelkezése hiányában –* fel kell számolni.
- (7) A megengedett víziállások között legalább 50 méter távolságot (közt) kell biztosítani.

Egyéb építmények

40.§

(1) Egyes mérnöki létesítmények

- a) Minden övezet területén elhelyezhető:

- 1 a forrásfoglalás,
- 2 a vízműgépház,
- 3 a transzformátorállomás,
- 4 az energia-átalakító,
- 5 a gáznyomás-szabályozó,
- 6 a közművezetékek nyomvonalai

műtárgyai és építményei elhelyezésének szükségességét és módját szabályzatban és/vagy szabályozási tervben lehet szabályozni.

- b) Önálló épületként tervezett kazánház, szennyvízáttemelő, víz- és záportároló, köztisztasági célt szolgáló hintőanyag tároló telep elhelyezésének szükségességét és módját szabályzatban és/vagy szabályozási tervben kell meghatározni.
- c) A mérnöki létesítmények számára – elvi építési engedélyben meghatározott feltételekkel – az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

- (2) **Sportterület időjárás elleni védelmét szolgáló sátor** csak évente november 1. és március 31. közötti időtartamra, ideiglenesen létesíthető.

- (3) **Hírközlési torony, önálló távközlési építmény** (antenna, beleértve a GSM tornyot is) jogszabály eltérő rendelkezése hiányában lakó- és üdülőterülettől mért 100 méteren belül nem létesíthető.

- (4) **Átfeszítés**, illetve **épületre kihelyezett transzparens** csak idegenforgalmi, tudományos és kulturális eseményekhez kötötten, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető ki, a városképi szempontok érvényesítésével, az illetékes Hatóságok engedélyével.

- (5) **Rendeltetésétől eltérően használt lakókocsi** közterületről látható helyen nem helyezhető el.

(6) Szerszámtároló-kamra

- a) Szerszámtároló-kamra építmény MG és E keretövezetek területén telkenként legfeljebb egy darab 6 m² (ahol a művelési ág és az annak megfelelő tényleges használat miatt vegyszer önálló, elkülönített tárolása is indokolt, ott a szerszámtárolóval egybeépítve további 6 m²) alapterülettel létesíthető.
- b) A 6.000 m²-nél (szőlő, gyümölcsös esetében 3.000 m²-nél) kisebb telken a szerszámtároló-kamra építmény csak a hátsó telekhatárok mentén, az oldalsó telekhatárok csatlakozásánál, összevont építési helyen és egy tömegben létesíthető.
- c) A 720 m²-nél kisebb telken a szerszámtároló-kamra építmény nem létesíthető.

(7) Krematórium

A területen krematórium nem létesíthető.

VIII. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Általános előírások

41.§

- (1) A terület a területfelhasználás a beépítés jellemzői alapján helyi építési övezetekre és övezetekre tagolódik.
- (2) Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal együtt kell alkalmazni.
- (3) Az övezeti kód:
- első része a Fővárosi Keretövezet és a célzott területfelhasználási mód jele
 - a további részei:
 - a kerületi azonosító kód **XXIII-...□□**,
 - kerületi építési övezeti és övezeti azonosító sorszám **□□-...01**,
valamint
 - A szabályozási terveken alkalmazott övezeti kód tartalma önálló táblázatban is ábrázolható. Ebben az esetben a szabályozási terven az övezeti kódot és a táblázatot is fel kell tüntetni.
 - Az övezeti kód az alábbiakat tartalmazza:

L4-XXIII-01

- e) Az övezeti táblázat az alábbiakat tartalmazza:

Övezeti kód	Beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
						alatt	felett			kizárólag tetőterben	egyéb			
		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)

- (4) KSZT hiányában, ott ahol jogszabály KSZT készítésének kötelezettségét írja elő, az általános előírások mellett az övezeti táblázatban **□□-XXIII-00** jelzéssel közölt építési övezeti és övezeti jellemzők alkalmazhatók. A jellemzők szabályozási terv alapján módosíthatók.
- (5) Az engedményes értékek a KVSZ-ben meghatározott esetekben alkalmazhatók. A szintterületi mutató egyéb engedményes értéke csak ún. „túlépített” építmény szabályzatnak megfelelő átalakítása érdekében alkalmazható (lásd még: 44.§).
- (6) A szabályozási terven közölt adatok értelmezése:

L4-XXIII-01	Beépítési mód	Beépítettség (beépítési %)	Szintterületi mutató (m ² /m ²)
	Telek területe legkisebb/legnagyobb (m ² /m ²)	Építménymagasság legkisebb/legnagyobb (m/m)	Legkisebb zöldfelület aránya (%)

Megjegyzés: az övezeti jellemzők önálló táblázatként is feltüntethetők a szabályozási tervelapon.

Kialakult állapot

42.§

- (1) ⁶⁹A KVSZ alkalmazása szempontjából kialakult állapotnak kell tekinteni a korábbi előírásoknak megfelelően már túlnyomórészt felosztott telektömb telkeit. Az építési telkek kialakítása a kialakult telekméreteknél megfelelően – az építési telkek beépítési módjára, beépítettségére és az építmények között megengedett legkisebb távolságokra vonatkozó előírások figyelembevételével – az övezet telekméreteire vonatkozó előírásoktól eltérően is történhet, de a telkek mérete nem lehet kisebb, mint a telektömbben kialakult és beépített telkek területének az átlagos területe. Ez az eltérés az önálló szabályozási tervvel rendelkező területek övezeteinél és az L4-XXIII-05, L4-XXIII-06, L4-XXIII-07, L4-XXIII-08, L4-XXIII-09, L4-XXIII-10, L4-XXIII-16, L4-XXIII-17 és Ü-XXIII-01 jelű építési övezetek területén a már beépített telkek esetében alkalmazhatók elvi építési engedélyben előírt feltételekkel, illetve beépített, beépítetlen telkek esetén a telekrendezésnél (megosztás, szabályozás, egyesítés) oly módon, hogy több egymásra épülő – a Főépítész által véleményezett – telekalakítási térrajz engedélyezésénél is kialakulhat az övezetre előírt megfelelő méret a meghatározott feltételekkel.
- (2) Kialakult állapot esetén – a KVSZ szempontjából – szabályosnak kell tekinteni az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb telekterület-méret, telek legkisebb közterületi szélesség, illetve mélység 10%-kal csökkentett mértékét.
- (3) A háromnál több telket tartalmazó tömb esetében az átlagos telekterület számítása során a legkisebb és a legnagyobb telekterületet figyelmen kívül kell hagyni.
- (4) A kialakult telektömbben az épületek elhelyezésének módját (az épület építési helyen belüli elhelyezésének módját) a vonatkozó előírások és az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni:
 - a) Az oldalkert mérete:
 1. a tényleges építménymagasság fele kell legyen, de az nem lehet kisebb, mint a tömb érintett utcaszakaszán kialakult oldalkert szélesség;
 2. hézagos zárt sorúan kialakított, illetve oldalhatáron álló meglévő épület esetén a kialakult utcakép megőrzése érdekében:
 - az épületek közötti legkisebb távolság az illetékes Tűzvédelmi Hatóság előzetes hozzájárulása esetén csökkenthető, de az oldalkert ebben az esetben sem lehet kisebb 1,5 m-nél;
 - az illetékes építésügyi hatóság a kialakult utcakép tagoltságának megőrzése érdekében a hézagos kialakítást a telek mindkét oldalhatárán kötelezővé teheti.
 - b) A hátsó kert mérete - ha szabályozási terv másképpen nem rendelkezik – nem lehet kisebb:
 1. az építmény hátsó kertre néző tényleges építménymagasságának mértékénél,
 2. a tömbben a beépítés alapján már kialakult hátsó kert méreténél.
 3. Nem kell hátsó kertet kialakítani zárt sorú beépítés esetén a kialakult állapothoz történő illeszkedés érdekében és ott, ahol a 100%-os beépítés megengedett.
 - c) Az övezetben előírt vagy az övezetben kialakult legkisebb telekmélységet kétszeresen meghaladó mélységű telek esetében az építési hely mélysége nem haladhatja meg:
 1. sem az övezetre előírt telekmélységet,
 2. sem az övezetben kialakult telekmélységnek a megengedett építménymagasság mértékével csökkentett értékét.
- (5) Az illeszkedés általános szabályai ikresen csatlakozó beépítés esetén: az új épület a csatlakozó szomszédos telkek kialakult beépítésével, és az ikresen csatlakozó beépítési móddal összhangban alakítható ki, az övezeti előírások keretei között (azaz az épület szabadonállóan is kialakítható).

⁶⁹ Módosította a 33/2005.(IX.25.) rendelet 2. § Hatályos: 2005. október 1.

- (6) Az illeszkedés általános szabályai zárt sorú beépítés esetén.
- a) Ott, ahol zárt sorú beépítés alakult ki, ott:
 1. oldalhatáron álló épületrész hiányában az épület mélysége általában:
 - a szomszédos épületek átlagos mélysége, illetve
 - legfeljebb 18 m lehet az övezeti előírások keretei között, továbbá
 2. hátsókerti építési vonala – zárt sorú beépítés, illetve azon építési övezetek telkeinek kivételével, illetve ott, ahol 100%-os beépítettség megengedett – legfeljebb 1,5 m-rel térhet el a szomszédos épületek hátsókerti építési vonalától.
 3. Ennél nagyobb mélységű épületrész csak az építési hely hátsókert felőli oldalán, az oldalsó telekhatártól mért 3,0 m-en túl, illetve elvi építési engedély alapján létesíthető.
 - b) Zárt sorú (a hátsó telekhatárig terjedő beépítés) csak védett épület, illetve védett terület településszerkezeti értékeinek megőrzése érdekében létesíthető.
 - c) 100 %-os beépítettség - elvi építési engedélyben meghatározott feltételekkel - csak az alábbi esetekben létesíthető:
 1. ahol egyébként a megengedett legnagyobb beépítettség legalább 75% és
 2. parkolóház létesül.
- (7) Az építési vonal a kialakult telektömbben:
- a) *foghíj és saroktelek esetében:* eltérő előírás hiányában illeszkedjék a csatlakozó szomszédos telkek beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz;
 - b) *ha a közbelső telek egyik csatlakozó szomszédos telke beépítetlen:* illeszkedjék legalább két szomszédos beépített telkek, illetve az érintett utcaszakasz beépítésének utcai (közterületi) építési vonalaihoz, kivéve: ha egyéb előírás ettől eltérő beépítést ír elő.

A beépítés módja (építési hely)

43.§

A TELKEK BEÉPÍTÉSI MÓDJA

- (1) A területen az egyes (építési) övezetekben a telkek beépítési módja az alábbi:
- a) zárt sorú: keretesZ,
 - b) zárt sorú: hézagosH,
 - c) szabadonálló:S,
 - d) oldalhatáron állóO,
 - e) ikresen csatlakozóI,
 - f) egyéb, teleszerűT,
 - g) szabályozási tervben meghatározandó R, valamint
 - h) ⁷⁰ csoportosCS
- lehet.

AZ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET (ÉPÍTÉSI HELY) ELŐÍRÁSAI:

- (2) Az **előkert** mérete szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában:
- a) 5,0 méter,
 - b) a túlnyomó részben beépült telektömbben az érintett utcaszakaszon kialakult méret,
 - c) a közterület felőli kötelező építési vonallal meghatározott,
 - d) meglévő épület részleges vagy teljes bontása esetén a bontott épület közterület felőli építési vonala.
 - e) A fentiektől eltérő értéket a városképi illeszkedés érdekében elvi építési engedély alapján lehet meghatározni.

⁷⁰ Beiktatta a 33/2005.(IX.25.) rendelet 3. § Hatályos: 2005. október 1.

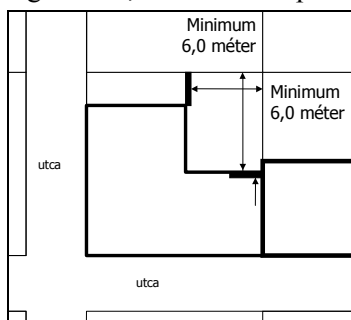
- (3) Az **oldalkert** mérete szabályozási terv – eltérő rendelkezése hiányában – az övezetre előírt építménymagasság értékének fele,
- szabadonálló beépítés esetében 3,0 méter
 - oldalhatáron álló, illetve hézagos zárt sorúan kialakított építmény esetében – ha az egyik érintett homlokzaton a jogszabályban megengedett szellőzőnyílások kivételével nyílás nincs, az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával – a másik oldalhatár legalább 4,0 méter kell legyen.
- (4) A **hátsókert** mérete szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában:
- A hátsókert mértéke a szabályozási terv eltérő jelölése hiányában az épület arra néző homlokzatának átlagos magasságával azonos érték, de legalább 6,0 m kell legyen, illetve illeszkednie kell a csatlakozó telkeken kialakult épületekhez.
 - Nem kell hátsókertet kialakítani:
 - zártudvaros beépítés esetében,
 - abban az esetben, ha a telek 100%-os beépítettsége megengedett.
 - A zárt sorú beépítési módú építési helyen nem zárt sorúan kialakított épület esetében az épületek közötti legkisebb távolságot az illetékes szakhatóság(ok) előírásai alapján kell meghatározni.

AZ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

- (5) A kötelező építési vonaltól
- a terepszint alatt el lehet térni.
 - A terepszinttől számított 3.0 m-es magasságig az eltérés maximum 0.5 m lehet.
 - A terepszinttől számított 3.0 m-es magasság felett az eltérés maximum 1.5 m lehet.
- (6) ⁷¹A meglévő beépítés közterület felőli homlokzatsíkja építési vonalnak tekintendő. Ettől a városképi okokból vagy építészeti érték védelme érdekében elvi építési engedélyben meghatározott módon és feltételekkel lehet eltérni.

ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉS

- (7) Saroktelkek esetén a közterületi határvonallal párhuzamos hátsó építési vonal – eltérő rendelkezés hiányában – a megengedett új beépítés szélessége a nem közterületi telekhatároktól legalább 6,0 méteres beépítetlen terület biztosításával alakítható ki. (1.ábra).



1.ábra

SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉS

- (8) Az általános előírásokat a szabályozási tervek eltéréseivel kell alkalmazni.
- (9) Az építési helyet a terepszint alatt az alábbiak szerint kiterjesztve kell értelmezni: az oldalkertnek a telekhatártól számított 3,0 méteres sávja a terepszint alatt nem építhető be, kivéve, ha a terepszint alatti gépkocsitároló kialakítása, parkoló megközelítése másként nem biztosítható, a meglévő és a szomszédos telken lévő növényzet megővésének figyelembe

⁷¹ Módosította a 41/2008.(XII.19.) rendelet 8. § Hatályos: 2009. január 1.

vételével az egyik oldalkert a be- illetve kihajtás biztosítása érdekében a terepszint alatt beépíthető.

OLDALHATÁRON ÁLLÓ BEÉPÍTÉS

- (10) Oldalhatáron álló beépítés esetén az általános előírásokat a KSZT-k eltéréseivel kell alkalmazni.
- (11) Oldalhatáron állóan kialakított épület oldalhatáron álló homlokzatának magassága (F/L) nem haladhatja meg az övezetre előírt építménymagasság értékét.

IKRESEN CSATLAKOZÓ BEÉPÍTÉS

- (12) A már túlnyomó részben ikresen csatlakozóan beépített terület telkei esetén a szabadonálló beépítésre vonatkozó előírásokat – szabályozási terv eltérő rendelkezésének hiányában – az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:
 - a) az ikresen csatlakozó beépítési módú telekre – tekintettel arra, hogy az építési helyek a közös telekhatáron csatlakoznak (átfednek) – együttesen a szabadonálló beépítési módú építési helyre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni az övezeti előírások eltéréseivel és az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával.
 - b) A korábbi szabályoknak megfelelően ikresen csatlakozóan kialakított épületek elhelyezésére szolgáló telkek összevonása esetén az a) bekezdés előírásai szerint kell eljárni.
 - c) Az ikresen csatlakozó beépítési módú és a szabadonálló beépítési módú telek megosztásával kialakuló ikresen csatlakozó beépítési módú telkek közös telekhatára kötelező építési vonalként is értelmezendő és az épületeket teljes tűzfaltakarással kell kialakítani. A közös telekhatáron az épületek utcai (közterület felőli) homlokzati síkjai között – eltekintve a műszaki szükségesség esetétől – nem lehet eltérés.
 - d) Az ikresen csatlakozóan kialakított épületeket a csatlakozó épülettel együtt – mint egy városképi elemet – kell elbírálni.

Beépítettség meghatározása

44.§

- (1) Az övezetek beépítési és szintterületi jellemzőit az övezeti előírások tartalmazzák.
- (2) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- (3) Az egyes övezetekben megengedett beépítési és szintterületi mutatóktól az engedményes értékkel csak az alábbi esetekben lehet eltérni:
 - a) ha a szabály azt megengedi,
 - b) saroktelek esetén - a városképi illeszkedés érdekében,
 - c) túlépített (beépítés, szintterület) építmény részleges (vissza)bontásával járó építés esetében, ha a bővítés mellett a túlépítés legalább 50%-os csökkentése biztosítható,
 - d) meglévő épület meglévő tetőterének beépítése esetén, a KVSZ keretei között.

BEÉPÍTETTSÉG (%)

- (4) Abban az esetben, ha az építési hely – szabályozási terv alapján – kisebb a megengedett övezeti határértéknél az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell figyelembe venni.
- (5) A BVKSZ-ban megengedett 100 %-os beépítés csak a KL-KT keretövezet (utak), illetve az ezekhez csatlakozó terek mentén fekvő VK és I keretövezetekbe sorolt területek zártosuló beépítésű telkein valamint szabályozási tervben meghatározott helyeken megengedett.
- (6) A szabályozási tervlapokon jelölt kötelező gyalogúttal (átjárás), továbbá közcélú aluljárókkal, átjárókkal, árkádokkal érintett telkeknél a megállapodás alapján közcélra rendelkezésére bocsátott és az ingatlan nyilvántartásba bejegyzett területek 50 %-át területeket a beépítés és szintterület számításánál figyelmen kívül kell hagyni. Az így növelt érték azonban az övezetben meghatározott kedvezményes értékeket nem lépheti túl.

Terepszint alatti beépítés meghatározásának szabályai

45.§

- (1) A terepszint alatti beépítettség mértéke – a szabályozási terv eltérő előírásának hiányában – nem haladhatja meg az övezeti előírásokban meghatározott mértéket.
- (2) A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy:
 - a) az előkertben – a jogszabályban megengedett építményeken túlmenően csak
 - 1 épületben kialakított
 - 2 épület alatti, illetve
 - 3 terepszint alattigépkocsitároló megközelítéséhez szükséges építmény kerüljön elhelyezésre.
 - b) a hátsókert hátsó telekhatártól mért 6 méteres sávjában fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon,
 - c) az oldalkertben csak a hátsókert egy erre alkalmas szélességű területrészen történő megközelítése legalább egyik oldalon biztosítható legyen tehergépkocsival.
 - d) A terepszint alatti építmény – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a szomszédos telkek alá nem nyúlhat.
 - e) A (2) bekezdés előírásaitól csak szabályozási terv alapján szabad eltérni.

Legkisebb zöldfelület meghatározásának szabályai

46.§

- (1) A vízfelületek az alábbiak szerint vehetők figyelembe a legkisebb zöldfelületek számítása során:
 - a) mesterséges és természetes vízfelületek, vízmedencék:..... 100%
 - b) mozgó vízfelületek, szökőkutak:..... 125%
- (2) A legkisebb zöldfelület mértékének meghatározása során a többszintű növényzettel fedett területek alkalmazásával az előírt legkisebb zöldfelület mértéke szintenként annak 10%-ával csökkenthető. A telek legkisebb zöldfelületének számítása során a zöldfelület 3 szintűnek minősül, ha a telek minden figyelembe vett 150 m²-ére:
 - a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és
 - b) legalább 40 lombhullató vagy örökzöld cserje és
 - c) a további nem burkolt felületet gyeppel vagy talajtakaró növényzet fedeli.

A városképi alakításának szabályai (építménymagasság)

47.§

VÁROSKÉP ALAKÍTÁSÁNAK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

- (1) A területen új építmény elhelyezése vagy meglévő épület tömegének, látványának megváltoztatása esetén biztosítani kell a környezethez és a környező épületekhez történő illeszkedést, melyet a tervezett utcakép bemutatásával kell igazolni.
- (2) Új vagy átalakítandó magastetők hajlásszöge megközelítőleg legyen azonos a csatlakozó, illetve az épület közvetlen környezetében álló épületek tetősíkjának hajlásszögével.
- (3) Ahol az illeszkedési előírások alkalmazása ellentmondásra vezetne, úgy azt, hogy azok közül melyiket kell alkalmazni elvi építési engedélyben kell meghatározni.
- (4) Zárt sorú beépítés esetén új vagy átalakított magastető látványának csökkentenie kell a szomszédos épületek takaratlan tűzfalainak felületét.
- (5) Ahol szabályozási terv meghatározott bővítést (emeletráépítést) vagy kötelező magasságcsökkentést (visszabontást) jelöl, az illeszkedést ezekhez az értékekhez kell biztosítani.
- (6) Ahol szabályozási terv új épület építésénél magastető létesítését szabályozza, ott a meghatározott tömegalakítás kötelező, azaz csak magastetős, illetve csak lapostetős épület

létesíthető. Egyéb esetben a városképi illeszkedési követelmények figyelembevételével mindkét tető-forma alkalmazható.

- (7) Szabályozási tervben meghatározott emeletráépítést egy emeletként kell figyelembe venni. Több emelet ráépítésének lehetőségét szabályozási terv jelöli.
- (8) A szabályozási tervben meghatározott emeletráépítési, magastetőssé alakítási és tetőkorrekciós beavatkozás csak a szabályozási tervben meghatározott érintett épületrészekre vonatkozik.

Az építmények kialakításának általános szabályai

48.§

ÚJ ÉPÍTMÉNY

- (1) Meglévő épület bontása esetén új építményt építeni csak a KVSZ, illetve szabályozási terv (KSZT, SSZT, RSZT) szerint szabad, kivéve ha a bontásra vis-major (pld.: elemi csapás, tűz, robbanás, csúszás) miatt vagy élet- és balesetveszély elhárítása érdekében kerül sor. Ez esetben az esemény előtt meglévő épület eredeti tömege azonos rendeltetéssel 2 éven belül még az esetben is visszaépíthető, ha az a hatályos szabályoknak egyébként nem felelne meg.
- (2) A területen előtető, előlépcső, kizárólag gyalogosok által használható lejtő (rámpa) az építési hely határán – közterület esetében annak területébe csak a közterületekre vonatkozó szabályok keretei között – túlnyúlhat.

BŐVÍTÉS

- (3) Tetőtérbeépítés (illetve a tetőtéri nyílások elhelyezése: tetőkibúvó kivételével) meglévő épületben csak a jelen szabályzat 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 megoldott, illetve megoldható.
- (4) A meglévő és a (3) bekezdések előírásaival nem érintett épület átalakítása, az épület megjelenésének megváltoztatása esetén biztosítani kell, hogy az épület illeszkedjék a környezetében lévő épület(ek)hez.

ÉPÍTMÉNY ÁTALAKÍTÁSA

- (5) Meglévő épület bővítése, tetőtér-beépítése, átalakítása, funkciójának megváltoztatása esetén az ingatlant érintő, a szabályzatban konkrétan meghatározott beavatkozásokat – *különösen a kötelező telekalakításokat, bontásokat, tetőidom-korrekciókat és közhasználat biztosítását* – egyidejűleg végre kell hajtani, funkcióváltás esetén ez a kötelezettség csak az építmény eredeti rendeltetéséhez képest 50%-os szintterületet meghaladó funkcióváltás esetén érvényesítendő.
- (6) Meglévő épület esetén abban az esetben, ha annak beépített alapterülete jelentősen meghaladja az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség mértékét – kizárólag visszabontással egyidejűleg – végrehajtott átalakítás során – a BVKSZ 1. § (9)-(10) bekezdés keretei között, illetve az alábbi esetekben és feltételekkel – a megengedett legnagyobb beépítettség túlléphető:
 - a) ha a visszabontással a beépítettség csökkentése eléri a 25%-ot, illetve a megengedett legnagyobb beépítettség 50%-át és
 - b) az átalakítás eredményeként a legnagyobb beépítettség túllépése legfeljebb 10% lehet.

EMELETRÁÉPÍTÉS, TETŐTÉRBEÉPÍTÉS

- (7) Meglévő, rossz állagú, felújításra illetve megerősítésre szoruló épület bővítése
A meglévő tetőtér egy szintben történő – meglévő rendeltetési egység bővítését szolgáló – beépítése esetén az építési övezetre előírt szintterületi mutató a BVKSZ határértékéig túlléphető, ha a beépítéssel egyidejűleg az épület teljes szakvizsgálata alapján indokolt megerősítésekre, beavatkozásokra, továbbá legalább a közterületről látható homlokzatok és tetőzet indokolt felújítására is egyidejűleg sor kerül.

- (8) Építmények részleges vagy teljes bontása
 - a) Védett építmény(rész) elbontására csak a védettség megszüntetését követően kerülhet sor.
 - b) Szabályozási terv alapján bontandó építmény(rész) bővítése nem megengedett. Átalakítást csak közegészségügyi illetve életvédelmi célból és a feltétlenül szükséges mértékig szabad végezni. Felújításuk csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékig megengedett.
- (9) A tetőablak nyitásának tilalma csak a szabályozási tervben szereplő jelzéssel érintett tetősíkra (tetősíkokra) vonatkozik.
- (10) Az épület tetőzetét érintő építési engedélyezés során elő kell írni, hogy a csapadékvizet nem szabad a járdára vezetni, azt a közterületi csapadékvíz –elvezető rendszerbe kell vezetni.

A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások

49.§

- (1) A KL-KT célzott területfelhasználási módú terület mentén az épületek földszintjének utcai traktusában új lakás funkció (újabb lakás rendeltetési egység) kivételével az építési övezetben megengedett rendeltetési egységek helyezhetők el.
- (2) Az épületek pinceszintjén az építési övezetekben megengedett rendeltetési egységek helyezhetők el.

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK LAKÓTERÜLETEK

Kisvárosias lakóterület L2A jelű keretövezetbe tartozó építési övezetek 50.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el, de legfeljebb 4.000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi építmény helyezhető el.

1. számú táblázat

Övezet		beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb területé	legnagyobb területé	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény ⁷²	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
L2A	BVKSZ	-	-	-	-	-	65	-	2,500	-	-	25	-	-	
L2A-XXIII-02	I	600	-	10	30	35	25	-	2,000	0,400	-	60	-	7,5	
L2A-XXIII-03	I	600	-	10	30	50	40	-	2,000	0,400	-	45	-	7,5	
⁷³ L2A-XXIII-04	H	600	-	10	30	45	35	-	2,000	0,400	-	40	-	5,5	
⁷⁴ L2A-XXIII-05	S	3000	-	-	-	-	10	-	-	-	-	60	-	-	
⁷⁵ L2A-XXIII-06	S	1500	-	10	30	45	35	-	2,000	0,400	-	25	-	15,0	

Kisvárosi lakóterület L3 jelű keretövezetbe tartozó építési övezetek 50/A. §⁷⁶

- (1) Az övezet területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzők az 1/A. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el, de legfeljebb 1500 m² bruttó szintterületű kereskedelmi építmény helyezhető el.

1/A. számú táblázat

övezet		beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb területé	legnagyobb területé	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
L3	BVKSZ	-	-	-	-	-	30	-	1,200	-	-	55	-	-	
L3-XXIII-01	S	2000	-	-	-	40	30	-	1,200	-	-	55	-	12,5	

⁷² Kialakult állapot esetében

⁷³ Beiktatta a 21/2006.(V.20.) rendelet 2. § Hatályos: 2006. június 1.

⁷⁴ Beiktatta a 21/2006.(V.20.) rendelet 2. § Hatályos: 2006. június 1.

⁷⁵ Beiktatta a 21/2006.(V.20.) rendelet 2. § Hatályos: 2006. június 1.

⁷⁶ Beiktatta a 3/2007.(I.26.) rendelet 1. § Hatályos: 2007. február 1.

Intenzív kertvárosias lakóterület
L4 jelű keretövezetbe tartozó építési övezetek
51.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el, de legfeljebb 2.000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi építmény helyezhető el.

2. számú táblázat

Övezet***		beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület (%)	építmény-magasság	
			legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	terepszint		engedmény* (%)	határérték (m ² /m ²)	engedmény			legkisebb (m)	legnagyobb (m)
							alatt (%)	felett (%)			kizárólag tetőtérben (m ² /m ²)	egyéb (m ² /m ²)			
L4^A	BVKSZ		800	-	-	-	-	25	-	0,700	-	-	-	-	-
L4-XXIII-01	S		800	-	16	30	35	25	-	0,250	0,200	0,125	60	-	5,0**
L4-XXIII-02	H		800	-	16	30	35	25	-	0,250	0,200	0,125	60	-	5,0
L4-XXIII-03	Z		800	-	16	30	35	25	-	0,250	0,200	0,125	60	-	4,5**
L4-XXIII-04	O		800	-	16	30	35	25	-	0,250	0,200	0,125	60	-	4,5**
L4^B	BVKSZ		400	-	-	-	-	35	-	0,700	-	-	-	-	-
L4-XXIII-05	H		400	-	10	25	45	35	10	0,350	0,250	0,100	55	-	5,0
L4-XXIII-06	I		400	-	10	20	45	35	10	0,350	0,250	0,100	55	-	4,5
L4-XXIII-07	O		400	-	10	25	45	35	10	0,350	0,250	0,100	55	-	4,5
L4-XXIII-08	O		400	-	14	20	45	35	10	0,350	0,250	0,100	55	-	4,5
L4-XXIII-09	H		400	-	14	20	45	35	10	0,350	0,250	0,100	55	-	5,0
L4-XXIII-10	Z		400	-	10	25	45	35	10	0,700	-	-	55	-	7,5
L4^C	BVKSZ		2000	-	-	-	-	50	-	1,000	-	-	-	-	-
L4-XXIII-11****	S		2000	-	24	40	60	50	-	1,000	-	-	40	-	7,5
L4-XXIII-00	S		800	-	20	40	25	20	-	0,200	0,100	-	65	-	4,5
⁷⁷ L4-XXIII-12	S		2000	-	24	40	-	50	-	0,100	-	-	65	-	7,5
⁷⁸ L4-XXIII-13	S		800	-	20	15	-	25	-	0,400	-	-	65	-	5,5
⁷⁹ L4-XXIII-14	S		1000	-	-	15	-	25	-	0,250	0,200	-	55	-	4,5
⁸⁰ L4-XXIII-15	S		-	-	-	-	-	15	-	0,600	-	-	75	-	5,5
⁸¹ L4-XXIII-16	CS		180	-	8	15	35	25	-	0,25	0,200	0,125	60	-	4,5
⁸² L4-XXIII-17	S		600	-	16	25	35	25	-	0,25	0,200	0,125	60	-	5,0
⁸³ L4-XXIII-18	S		1500	-	20	50	20	15	-	0,3	0,1	-	60	-	5,5
⁸⁴ L4-XXIII-19	H		1500	-	20*+	50	30	25	-	0,5	0,1	-	50	-	5,5
⁸⁵ L4-XXIII-20****	S		2000	-	24	40	40	30	-	0,7	-	-	55	-	7,5
⁸⁶ L4-XXIII-21	S		800	-	16	30	40	25	-	0,700	-	-	60	-	6,0

⁷⁷ Beiktatta az 59/2004.(IX.26.) rendelet 2. § Hatályos: 2004. szeptember 27.

⁷⁸ Beiktatta az 59/2004.(IX.26.) rendelet 2. § Hatályos: 2004. szeptember 27.

⁷⁹ Beiktatta az 59/2004.(IX.26.) rendelet 2. § Hatályos: 2004. szeptember 27.

⁸⁰ Beiktatta az 59/2004.(IX.26.) rendelet 2. § Hatályos: 2004. szeptember 27.

⁸¹ Beiktatta a 33/2005.(IX.25.) rendelet 4. § Hatályos: 2005. október 1.

⁸² Beiktatta a 33/2005.(IX.25.) rendelet 4. § Hatályos: 2005. október 1.

⁸³ Beiktatta a 44/2005.(XI.27.) rendelet 2. § Hatályos: 2005. december 1.

⁸⁴ Beiktatta a 44/2005.(XI.27.) rendelet 2. § Hatályos: 2005. december 1.

⁸⁵ Beiktatta a 4/2007.(I.26.) rendelet 2. § Hatályos: 2007. február 1.

⁸⁶ Beiktatta a 16/2008.(III.28.) rendelet 2. § Hatályos: 2008. április 1.

⁸⁷ L4-XXIII-22	S	800	-	16	30	35	25	-	0,350	-	-	60	-	4,5
⁸⁸ L4-XXIII-23	S	800	-	16	30	40	25	-	0,700	-	-	60	-	5,0
⁸⁹ L4-XXIII-24	O	600	-	16	30	40	25	-	0,350	-	-	60	-	4,5
⁹⁰ L4-XXIII-25****	Z	1000	-	-	-	60	50	-	1,000	-	-	40	-	7,5
⁹¹ L4-XXIII-26	H	400	-	10	25	35	25	-	0,5	0,1	-	55	-	4,5
⁹² L4-XXIII-27	H	500	-	10	25	-	15	-	0,3	0,1	-	60	-	4,5
⁹³ L4-XXIII-28	S	400	-	10	20	35	25	-	0,25	0,2	-	55	-	4,5

csak kialakult állapot (tulnyomó részben beépített területen) alkalmazható^{0,3}
^{**} az L4 jelű építési övezetek területén, Grassalkovich utca mindkét oldalán: 7,5 m
^{***} a vonatkozó helyi rendelet alapján, az ott lehatárolt területen (a Dunaparton, a Szentlőrinci úti lakótelepen, a Molnár-szigeten és a Hősök terén) ipari építmény, raktárépület és rendezetési egység egyáltalán nem helyezhető el.
^{****} Az L4^c jelű építési övezet területén a lakóövezeteken túlmenően a) oktatási épületek, b) művelődési és kulturális célú épületek, c) egészségügyi épületek, d) igazgatási épületek, e) legfeljebb 1000 m² bruttó szintterületi mutatójú kiskereskedelmi épületek is elhelyezhetők.
^{*} átlagos telekszélesség

Telepszerű lakóterület L7 jelű keretövezetbe tartozó építési övezetek 52.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 3. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el, de legfeljebb 6.000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi építmény helyezhető el.

3. számú táblázat

Övezet	beépítés módja	Telek				beépítettség			szintterületi mutató			légtömegű zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb területe	legnagyobb területe	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
						alatt	felett			kizárólag tetőterben	egyéb			
		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(%)	(m)
L7	BVKSZ	-	-	-	-	-	-	-	2,500	-	-	35	-	-
L7-XXIII-01	S	1800	-	-	-	0	45	-	2,500	-	-	35	10,0	13,5
L7-XXIII-02	T	2500	-	40	50	45	25	-	0,875	0,200	0,200	35	3,5	10,5
⁹⁴ L7-XXIII-03	S	4000	-	-	-	35	35	-	0,700	-	-	35	3,0	9,0

- (3) A BVKSZ hatályba lépését megelőzően kialakított úszótelkes lakóterületeken valamennyi jellemzőt KSZT-ben kell meghatározni, a KVSZ keretei között.

⁸⁷ Beiktatta a 16/2008.(III.28.) rendelet 2. § Hatályos: 2008. április 1.

⁸⁸ Beiktatta a 16/2008.(III.28.) rendelet 2. § Hatályos: 2008. április 1.

⁸⁹ Beiktatta a 16/2008.(III.28.) rendelet 2. § Hatályos: 2008. április 1.

⁹⁰ Beiktatta a 34/2008.(IX.26.) rendelet 2. § Hatályos: 2008. október 1.

⁹¹ Beiktatta a 37/2008.(X.24.) rendelet 2. § (1) bekezdés Hatályos: 2008. november 1.

⁹² Beiktatta a 37/2008.(X.24.) rendelet 2. § (1) bekezdés Hatályos: 2008. november 1.

⁹³ Beiktatta a 16/2009.(I.30.) rendelet 5. § Hatályos: 2009. február 1.

⁹⁴ Beiktatta a 38/2009.(VII.17.) rendelet 2. § Hatályos: 2009. augusztus 1.

VEGYES: TELEPÜLÉSKÖZPONTI ÉS KÖZPONTI TERÜLETEK

Városközponti területek VK jelű keretövezetbe tartozó építési övezetek

53.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 4. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

4. számú táblázat⁹⁵

Övezet		beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
VK	BVKSZ	-	-	20 000	-	-	-	80	-	5,500	-	-	-	-	-
VK-XXIII-01			1000		18		75 100**	60 75*		3,0			20**	6,0	10,5
VK-XXIII-02			1000		18		60 100**	45 60*		2,4			20**	6,0	10,5

* max. 1500 m² területű saroktelek esetén

** a 11. melléklet 2. e)-f) pont szerint

Intézményterületek I jelű keretövezetbe tartozó építési övezetek

54.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 5. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.
- (3) ⁹⁶Az I-XXIII-01 jelű építési övezetek területén építési telket, építési területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni, meglévő épületet bővíteni vagy annak funkcióját megváltoztatni lakófunkció vonatkozásában is lehet.

5. számú táblázat

Övezet		beépítés módja	Telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
I	BVKSZ	-	-	-	-	-	-	-	-	3,000	-	-	35	-	-
I-XXIII-01	S	2 500	-	ELEN	ELEN	50	45	5	0,450	0,450	0,350	40	-	7,5	
⁹⁷ I-XXII-02	S	1 500	-	-	-	40	40	-	1,000	-	0,125	25	-	7,5	

⁹⁵ Módosította a 18/2006.(IV.22.) rendelet 2. § Hatályos: 2006. május 1.

⁹⁶ Beiktatta a 29/2005.(VII.15.) rendelet 6. § Hatályos: 2005. július 25.

⁹⁷ Beiktatta a 37/2008.(X.24.) rendelet 2. § (2) bekezdés Hatályos: 2008. november 1.

**Jelentős zöldfelületű intézményi területek
IZ jelű keretövezetbe tartozó építési övezetek
55.§**

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 6. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el, de legfeljebb 1.500 m² bruttó szintterületű kereskedelmi építmény helyezhető el.

6. számú táblázat

Övezet		beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
							(m ²)	(m ²)			(m)	(m)			
IZ	BVKSZ	-	-	-	-	-	35	-	2,400	-	-	50	-	-	
IZ-XXIII-00	S	2 500	-	-	-	30	25	-	0,250	0,200	-	65	-	6,0	
⁹⁸ IZ-XXIII-01	S	K	-	-	-	-	20	-	0,6	-	0,125	70	-	12,0	
⁹⁹ IZ-XXIII-06	S	3 000	-	-	-	-	10	-	0,100	0,100	-	60	-	3,5	
¹⁰⁰ IZ-XXIII-07	S	1 800	-	-	-	-	25	-	0,250	0,200	-	55	-	4,5	
¹⁰¹ IZ-XXIII-02	S	6000	-	50	50	-	30	-	0,300	0,200	-	55	4,5	6,0	
¹⁰² IZ-XXIII-03	S	6000	-	50	50	-	30	-	0,6	0,15	-	50	4,5	6,0 10,0*	
¹⁰³ IZ-XXIII-04	S	1200	-	20	-	-	15	-	0,150	-	-	70	-	4,5	
¹⁰⁴ IZ-XXIII-05	S	1200	-	-	-	-	30	-	0,300	-	-	50	-	4,5	

K – kialakult állapot

* kizárólag sportsarnok esetén

⁹⁸ Beiktatta a 33/2005.(IX.25.) rendelet 5. § Hatályos: 2005. október 1.

⁹⁹ Beiktatta az 59/2004.(IX.26.) rendelet 4. § Hatályos: 2004. szeptember 27.

¹⁰⁰ Beiktatta az 59/2004.(IX.26.) rendelet 4. § Hatályos: 2004. szeptember 27.

¹⁰¹ Beiktatta a 18/2006.(IV.22.) rendelet 3. § Hatályos: 2006. május 1.

¹⁰² Módosította a 40/2008.(XI.21.) rendelet 1. § Hatályos: 2008. december 1.

¹⁰³ Beiktatta a 18/2006.(IV.22.) rendelet 3. § Hatályos: 2006. május 1.

¹⁰⁴ Beiktatta a 18/2006.(IV.22.) rendelet 3. § Hatályos: 2006. május 1.

ÜDÜLŐTERÜLETEK

Üdülőterület

Ü jelű keretövezetbe tartozó építési övezetek

56.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 7. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el, de legfeljebb 100 m² bruttó szintterületű kereskedelmi építmény helyezhet

7. számú táblázat

Övezet		beépítés módja	Telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	Építmény-magasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	Legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
Ü	BVKSZ	S	720	-	-	-	-	10	-	0,150	-	-	75	-	-
Ü-XXIII-01		S	720	-	12	25	15	10	-	0,100	0,050	-	75	-	3,5
Ü-XXIII-00		S	1500	-	-	-	15	10	-	0,100	0,050	-	75	-	3,5
¹⁰⁵ Ü-XXIII-02		S	720/K	-	14	-	-	10	-	0,150	0,05	-	75	-	4,5

K – kialakult állapot

¹⁰⁵ Beiktatta a 18/2006.(IV.22.) rendelet 4. § Hatályos: 2006. május 1.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

Munkahelyi terület M jelű keretövezetbe tartozó építési övezetek

57.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 8. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

8. számú táblázat

Övezet	beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	Építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	Legnagyobb
						alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(%)	(m)
M	BVKSZ	-	1 500	-	-	-	-	-	2,400	-	-	25	-	-
M-XXIII-01	S	1 500	-	ELEN	ELEN	45	40	-	1,250	0,300	0,300	25	-	13,5
M-XXIII-00	S	5 000	-	-	-	35	30	-	0,300	0,250	-	50	-	7,5
¹⁰⁶														
¹⁰⁷ M-XXIII-04	S	10 000	-	-	-	40	35	-	2,000	0,300	0,300	20	-	14,0
¹⁰⁸ M-XXIII-05	S	1 500	-	-	-	35	30	-	2,400	0,300	0,300	20	-	6,0
¹⁰⁹ M-XXIII-06	S	1 500	-	-	-	40	40	-	0,8	0,125	0,125	35	-	7,5
¹¹⁰ M-XXIII-02	S	1 500	-	30	50	45	45	-	1,250	-	-	25	4,5	14,5
¹¹¹ M-XXII-07*	K	1 500	-	-	-	-	K	-	-	-	-	60	-	K
¹¹² M-XXIII-08	S	10000	-	-	-	40	40	-	1,2	-	-	20	-	14,0
¹¹³ M-XXIII-09	S	3000	-	50	50	45	45	-	1,250	-	-	25	3,0	14,0
¹¹⁴ M-XXIII-10	S	3000	-	30	60	50	45	-	2,0	0,3	-	25	3,5	13,5
¹¹⁵ M-XXIII-11	Z	1 500	-	ELEN	ELEN	45	45	-	1,800	0,300	0,300	25	-	12,00
¹¹⁶ M-XXIII-12	S	1 500	-	-	-	40	40	-	1,000	-	-	25	-	6,0
¹¹⁷ M-XXIII-13	S	4000	-	30	-	60	45	-	1,500	-	-	25	-	16,0
¹¹⁸ M-XXIII-14	S	30000	-	50	-	60	45	-	1,500	-	-	25	-	16,0
¹¹⁹ M-XXIII-15	S	1 500	-	30	50	45	45	-	1,250	0,300	0,300	25	-	10,5

*a fővárosilag védett víztorony telkére vonatkozó, K = kialakult építménymagasság és beépítettségi mérték a víztorony esetében

¹⁰⁶ Hatályon kívül helyezve 39/2005.(X.24.) rendelet 2. § Hatályos: 2005. november 1.

¹⁰⁷ Módosította a 35/2007.(VII.13.) rendelet 1. § Hatályos: 2007. július 15.

¹⁰⁸ Beiktatta a 14/2005.(IV.03.) rendelet 3. § Hatályos: 2005. április 1.

¹⁰⁹ Beiktatta a 33/2005.(IX.25.) rendelet 6. § Hatályos: 2005. október 1.

¹¹⁰ Módosította a 15/2007.(II.23.) rendelet 1. § Hatályos: 2007. március 1.

¹¹¹ Beiktatta a 27/2006.(VII.14.) rendelet 2. § Hatályos: 2006. augusztus 1.

¹¹² Beiktatta a 4/2007.(I.26.) rendelet 2. § Hatályos: 2007. február 1.

¹¹³ Beiktatta az 5/2007.(I.26.) rendelet 2. § Hatályos: 2007. február 1.

¹¹⁴ Beiktatta a 6/2007.(I.26.) rendelet 2. § Hatályos: 2007. február 1.

¹¹⁵ Beiktatta a 28/2007.(V.18.) rendelet 2. § Hatályos: 2007. június 1.

¹¹⁶ Beiktatta a 16/2008.(III.28.) rendelet 3. § Hatályos: 2008. április 1.

¹¹⁷ Beiktatta a 34/2007.(VII.13.) rendelet 2. § Hatályos: 2007. július 15.

¹¹⁸ Beiktatta a 34/2007.(VII.13.) rendelet 2. § Hatályos: 2007. július 15.

¹¹⁹ Beiktatta a 16/2009.(I.30.) rendelet 6. § Hatályos: 2009. február 1.

**Jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
MZ jelű keretövezetbe tartozó építési övezetek
58.§**

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 9. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

9. számú táblázat

Övezet		beépítés módja	Telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
			(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(%)	(m)
MZ	BVKSZ	-	-	-	-	-	35	-	-	-	-	35	-	-	
MZ-XXIII-00	S	2 500	-	50	50	30	25	-	0,250	0,200	-	50	-	6,0	
MZ-XXIII-01	S	2 500	-	35	35	40	35	-	0,700	0,300	-	35	-	7,5	
¹²⁰ MZ-XXIII-02	S	2 000	-	-	-	45	35	-	0,7	-	-	35	-	7,5	

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

Különösen nagy területű kereskedelmi és szolgáltatási területek

58/A. §¹²¹

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 9/A. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhető el.

9/A. számú táblázat

Övezet		beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
			(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(%)	(m)
K-BK1	BVKSZ	-	-	-	-	-	25	-	1,0	-	-	30	-	-	
K-BK1-XXIII-01 ¹²²	S	10000	-	-	-	-	25	-	1,0	-	-	30	4,5	12,0	
K-BK1-XXIII-02	S	20000	-	-	-	-	25	-	1,0	-	-	30	4,5	12,0	
K-BK1-XXIII-03	S	4000	-	-	-	-	25	-	1,0	-	-	30	4,5	12,0	

¹²⁰ Beiktatta a 27/2006.(VII.14.) rendelet 3. § Hatályos: 2006. augusztus 1.

¹²¹ Beiktatta a 14/2005.(IV.03.) rendelet 4. § Hatályos: 2005. április 1.

¹²² Módosította a 3/2008.(II.01.) rendelet 1. § Hatályos: 2008. február 1.

KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEK

Energiaszolgáltatás területei KV-EN célzott területfelhasználási módú építési övezetek 59.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 10. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

10. számú táblázat

Övezet		beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
	BVKSZ		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
KV-EN	BVKSZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KV-EN-XXIII-01	S		1 500	-	ELEN	ELEN	45	35	-	1,000	-	-	25	-	ELEN
KV-EN-XXIII-00	S		-	-	ELEN	ELEN	30	25	-	0,250	0,200	-	50	-	6,0

Szennyvízkezelés területei KV-SZK célzott területfelhasználási módú építési övezet 60.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 11. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

11. számú táblázat

Övezet		beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
	BVKSZ		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
KV-SZK	BVKSZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
¹²³ KV-SZK-XXIII-00	S		90.000	-	-	-	30	30	-	0,5	-	-	55	-	7,5
¹²⁴ KV-SZK-XXIII-01	-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
¹²⁵ KV-SZK-XXIII-02	S		90.000	-	-	-	30	30	-	0,5	-	-	55	-	25

¹²³ Módosította a 15/2009.(I.30.) rendelet 2. § Hatályos: 2009. február 1.

¹²⁴ Beiktatta a 44/2005.(XI.27.) rendelet 3. § Hatályos: 2005. december 1.

¹²⁵ Beiktatta a 15/2009.(I.30.) rendelet 2. § Hatályos: 2009. február 1.

Temetőterületek
KV-TE célzott területfelhasználási módú építési övezet
61.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 12. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a krematórium kivételével (mely nem helyezhető el) a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

12. számú táblázat

Övezet		beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
			(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
KV-TE	BVKSZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KV-TE-XXIII-00		Telek, építmény csak szabályozási terv és szabályzat alapján helyezhető el!													

Logisztikai területek
KV-LT célzott területfelhasználási módú építési övezet
61/A.§¹²⁶

- (3) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 12/A. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (4) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

12/A. számú táblázat¹²⁷

Övezet		beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
			(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
KV-LT	BVKSZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KV-LT-XXIII-01	S	30000*	-	30	-	60	50	-	1,5	-	-	20	-	20,0	
KV-LT-XXIII-02	S	30000	-	30	-	40	30	-	1,5	-	-	20	-	16,0	

* Az építési övezeten belül 3 ha-nál kisebb – de legalább 2 ha-os – telek csak kialakult telektömb megosztása során visszamaradó telek esetén alakulhat ki.

¹²⁶ Beiktatta a 34/2007.(VII.13.) rendelet 3. § Hatályos: 2007. július 15.

¹²⁷ Módosította a 35/2008.(X.06.) rendelet 2. § Hatályos: 2008. október 6.

Hulladékkezelés területei
KV-HU célzott területfelhasználási módú építési övezet
62.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 13. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

13. számú táblázat

Övezet		beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
			(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
KV-HU	BVKSZ	-	-	-	-	-	-	45	-	-	-	-	35	-	-
KV-HU-XXIII-00		Telek, építmény csak szabályozási terv és szabályzat alapján helyezhető el!													

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Közlekedési célú közterületek KL-KT célzott területfelhasználási módú övezetek

63.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 14. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

14. számú táblázat

övezet	beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság		
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb	
						alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb				
		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(%)	(m)	(m)
KL-KT BVKSZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KL-KT-XXIII-01	S	KÖRT	KÖRT	KÖRT	KÖRT	KÖRT	KÖRT	KÖRT	KÖRT	KÖRT	KÖRT	KÖRT	KÖRT	KÖRT	KÖRT
¹²⁸ KL-KT-XXIII-03	S	3000	6000	100	20	70	5	-	-	-	-	25	3,5	6,5	

Vasúti területek

KL-VA célzott területfelhasználási módú övezetek

64.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 15. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

15. számú táblázat

övezet	beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	Építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	Legnagyobb
						alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(%)	(m)
KL-VA BVKSZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
KL-VA-XXIII-00	Telek, építmény csak szabályozási terv és szabályzat alapján helyezhető el!													
¹²⁹ KL-VA-XXIII-01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
¹³⁰ KL-VA-XXIII-02	S	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	16,0

¹²⁸ Beiktatta a 6/2007.(I.26.) rendelet 3. § Hatályos: 2007. február 1.

¹²⁹ Beiktatta a 18/2006.(IV.22.) rendelet 6. § Hatályos: 2006.május 1.

¹³⁰ Beiktatta a 35/2008.(X.06.) rendelet 3. § Hatályos: 2008. október 6.

ZÖLDTERÜLETEK

Közparkok Z-KP célzott területfelhasználási módú övezetek 65.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 16. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

16. számú táblázat

övezet	beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület (%)	építmény-magasság		
		legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	terepszint		engedmény (%)	határérték (m ² /m ²)	engedmény			legkisebb (m)	legnagyobb (m)	
						alatt (%)	felett (%)			kizárólag tetőterben (m ² /m ²)	egyéb (m ² /m ²)				
		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(%)	(m)	(m)
Z-KP	BVKSZ	-	10 000	100 000	80	-	<5 ha= 20 >5 ha= 10	2, ebből épület:1	-	-	-	-	75	-	-
Z-KP-XXIII-00	Telek, építmény csak szabályozási terv és szabályzat alapján helyezhető el!														
¹³¹ Z-KP-XXIII-01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
¹³² Z-KP-XXIII-02	S	K	-	-	-	-	-	1	-	0,01	-	-	85	-	4,0
¹³³ Z-KP-XXIII-03	-	K	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	90	-	-

K – kialakult állapot

Fásított közterek Z-FK célzott területfelhasználási módú övezetek 66.§

- (3) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 17. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (4) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

17. számú táblázat

övezet	beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület (%)	építmény-magasság		
		legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	terepszint		engedmény (%)	határérték (m ² /m ²)	engedmény			legkisebb (m)	legnagyobb (m)	
						alatt (%)	felett (%)			kizárólag tetőterben (m ² /m ²)	egyéb (m ² /m ²)				
		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)		(%)	(m)	(m)
Z-FK	BVKSZ	-	-	-	-	-	2 (max.50m ²)	-	-	-	-	-	15	-	4,5
Z-FK-XXIII-00	Telek, építmény csak szabályozási terv és szabályzat alapján helyezhető el!														
¹³⁴ Z-FK-XXIII-01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
¹³⁵ Z-FK-XXIII-02	S	2 000	-	-	-	-	-	1	-	0,01	-	-	25	-	3,0
¹³⁶ Z-FK-XXIII-03	-	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	45	-	-

¹³¹ Beiktatta a 18/2006.(IV.22.) rendelet 7. § Hatályos: 2006. május 1.

¹³² Beiktatta a 18/2006.(IV.22.) rendelet 7. § Hatályos: 2006. május 1.

¹³³ Beiktatta a 18/2006.(IV.22.) rendelet 7. § Hatályos: 2006. május 1.

¹³⁴ Beiktatta a 18/2006.(IV.22.) rendelet 8. § Hatályos: 2006. május 1.

¹³⁵ Beiktatta a 18/2006.(IV.22.) rendelet 8. § Hatályos: 2006. május 1.

¹³⁶ Beiktatta a 18/2006.(IV.22.) rendelet 8. § Hatályos: 2006. május 1.

Közkertek
Z-KK célzott területfelhasználási módú övezetek
67.§

- (5) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 18. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (6) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

18. számú táblázat

övezet	beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			légtérfogat	építmény-magasság		
		legkisebb terület (m ²)	legnagyobb terület (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	terepszint		engedmény (%)	határérték (m ² /m ²)	engedmény			legkisebb (m)	legnagyobb (m)	
						alatt (%)	felett (%)			kizárólag tetőtérben (m ² /m ²)	egyéb (m ² /m ²)				
Z-KK	BVKSZ	-	-	10 000	-	-	-	2	-	-	-	-	50	-	4,5
Z-KK-XXIII-00	Telek, építmény csak szabályozási terv és szabályzat alapján helyezhető el!														
¹³⁷ Z-KK-XXIII-01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ERDŐTERÜLETEK

68.§

- (1) ¹³⁸Az erdőterületeken – KSZT hatályba lépéséig – a BVKSZ-ben meghatározott legkisebb terület két-szeresét meghaladó méretű telken a BVKSZ-ben meghatározott legnagyobb beépítettség és szint-terület felénél kisebb, a szabadonálló építési helyen elvi építési engedélyben meghatározott helyen és feltételekkel, legfeljebb egy szintes, tetőtérbeépítés nélküli, legfeljebb 3,5 m legnagyobb építménymagasságú épület helyezhető el, az egyéb előírások keretei között (középüptől berendezés).
- (2) Erdőterületen a 10 évnél régebben épült meglévő lakóépület kizárólag lakás céljára minden esetben bővíthető legfeljebb 70 m² bruttó beépített területig. Amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik a létesíthető legnagyobb épületmagasság legfeljebb 4,00 m lehet. A tetősíkok változtatása nélkül, tetősíkban fekvő ablakkal a tetőtér beépíthető.

¹³⁷ Beiktatta a 18/2006.(IV.22.) rendelet 9. § Hatályos: 2006. május 1.

¹³⁸ Módosította a 41/2008.(XII.19.) rendelet 9. § Hatályos: 2009. január 1.

Turisztikai erdők
E-TG célzott területfelhasználási módú övezetek
69.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 19. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

19. számú táblázat

övezet		beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	Legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
E-TG	BVKSZ	-	3 000	-	-	-	-	3 max.300m ²	-	-	-	-	-	-	-
E-TG-XXIII-00 Telek, építmény csak szabályozási terv és szabályzat alapján helyezhető el!															
¹³⁹ E-TG-XXIII-01	SZ	-	3 000	-	45	-	3	3 max. 300 m ² /épület	-	0,07	-	-	90	-	7,5
¹⁴⁰ E-TG-XXII-02	-	-	3 000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
¹⁴¹ E-TG-XXIII-03	S	-	3 000	-	45	-	3	3 max. 300 m ² /épület	-	0,07	-	-	90	-	4,5

Védelmi, védőerdők
E-VE célzott területfelhasználási módú övezetek
70.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 20. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

20. számú táblázat

övezet		beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
E-VE	BVKSZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E-VE-XXIII-01	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
¹⁴² E-VE-XXIII-02	-	-	-	-	-	-	3	-	-	-	-	90	-	4,5	

¹³⁹ Beiktatta a 65/2004.(XI.26.) rendelet 2. § Hatályos: 2004. november 22.

¹⁴⁰ Beiktatta a 27/2006.(VII.04.) rendelet 4. § Hatályos: 2006. augusztus 1.

¹⁴¹ Beiktatta a 16/2008.(III.28.) rendelet 4. § Hatályos: 2008/ április 1.

¹⁴² Beiktatta a 14/2005.(IV.03.) rendelet 5. § Hatályos: 2005. április 1.

Természeti területek
E-TT célzott területfelhasználási módú övezetek
71.§

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 21. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

21. számú táblázat

övezet		beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
			legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
							alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
			(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
E-TT	BVKSZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
E-TT-XXIII-00		Telek, építmény csak szabályozási terv és szabályzat alapján helyezhető el!													

MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK

72.§

- (1) ¹⁴³A mezőgazdasági területeken – szabályzat és/vagy szabályozási terv hatályba lépéséig – a BVKSZ-ben meghatározott legkisebb terület kétszeresét meghaladó méretű telken a BVKSZ-ben meghatározott legnagyobb beépítettség és szintterület felénél kisebb, a szabadonálló építési helyen elvi építési engedélyben meghatározott helyen és feltételekkel, legfeljebb egy szintes, tetőtérbeépítés nélküli, legfeljebb 3,5 m legnagyobb építménymagasságú épület helyezhető el, az egyéb előírások keretei között (közműpótló berendezés).
- (2) Mezőgazdasági területen a 10 évnél régebben épült meglévő lakóépület kizárólag lakás céljára minden esetben bővíthető legfeljebb 70 m² bruttó beépített területig. Amennyiben a szabályozási terv másként nem rendelkezik a létesíthető legnagyobb épületmagasság legfeljebb 4,00 m lehet. A tetősíkok változtatása nélkül, tetősíokban fekvő ablakokkal a tetőtér beépíthető.

Mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt kiskertes rekreációs terület MG-RF célzott területfelhasználási módú övezetek

73.§

- (1) ¹⁴⁴Az övezetek területén az elvi építési engedélyben meghatározott helyen, módon és feltételekkel telkenként legfeljebb egy darab, legfeljebb 6 m² bruttó alapterületű kizárólag szerszámkamra, illetve vegyszertárolás igénye esetén (egy épülettömbben kialakítva) összesen egy darab legfeljebb 12 m² vegyszertároló épület létesíthető. Az épület(csoport) építménymagassága legfeljebb 3,5 m lehet és a padlástér nem beépíthető.
- (2) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 22. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (3) Az övezetek területén – az (1) bekezdésben meghatározottakon túlmenően – a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

22. számú táblázat

övezet	beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
						alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)	
MG-RF	BVKSZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MG-RF-XXIII-00		Telek, építmény csak szabályozási terv és szabályzat alapján helyezhető el!												
145														
146														
147														
148														

¹⁴³ Módosította a 41/2008.(XII.19.) rendelet 11. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁴⁴ Módosította a 41/2008.(XII.19.) rendelet 6. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁴⁵ Hatályon kívül helyezte a 39/2005.(X.24.) rendelet 2. § Hatályos: 2005. november 1.

¹⁴⁶ Hatályon kívül helyezte a 39/2005.(X.24.) rendelet 2. § Hatályos: 2005. november 1.

¹⁴⁷ Hatályon kívül helyezte a 39/2005.(X.24.) rendelet 2. § Hatályos: 2005. november 1.

¹⁴⁸ Hatályon kívül helyezte a 39/2005.(X.24.) rendelet 2. § Hatályos: 2005. november 1.

**Mezőgazdasági rendeltetésű terület
MG-MT célzott területfelhasználási módú övezetek
74.§**

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 23. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

23. számú táblázat

övezet	beépítés módja	Telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
						alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
MG-MT	BVKSZ	-	20 000	lakás elhelyezhető gazdasági épülettel egybeépítve										
	BVKSZ	-	50 000	önálló lakás is elhelyezhető										
	BVKSZ	-	6 000	-	50*	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MG-MT-XXIII-00		Telek, építmény csak szabályozási terv és szabályzat alapján helyezhető el!												
¹⁴⁹ MG-MT-XXIII-01	S	70 000	-	-	-	-	3	-	-	-	-	-	-	4,5
¹⁵⁰ MG-MT-XXIII-02	S	6 000	-	50	50	3	3	-	0,06	-	-	35	-	7,5

* átlagos szélesség

**Mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt terület
MG-MF célzott területfelhasználási módú övezetek
75.§**

- (1) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 24. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.
- (2) Az övezetek területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el.

24. számú táblázat

Övezet	beépítés módja	telek				beépítettség			szintterületi mutató			legkisebb zöldfelület	építmény-magasság	
		legkisebb terület	legnagyobb terület	legkisebb szélessége	legkisebb mélysége	terepszint		engedmény	határérték	engedmény			legkisebb	legnagyobb
						alatt	felett			kizárólag tetőtérben	egyéb			
		(m ²)	(m ²)	(m)	(m)	(%)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
MG-MF	BVKSZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
MG-MF-XXIII-00		Telek, építmény csak szabályozási terv és szabályzat alapján helyezhető el!												
¹⁵¹ MG-MF-XXIII-01	S	6 000	-	50	50	-	K ₃	-	0,100	-	-	35	-	7,5
¹⁵² MG-MF-XXIII-02	S	6 000	-	50	50	-	3	-	0,075	-	-	45	-	7,5
¹⁵³ MG-MF-XXIII-03*	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* mezővédő erdősávok övezete

¹⁴⁹ Beiktatta a 18/2006.(IV.22.) rendelet 10.§ Hatályos: 2006. május 1.

¹⁵⁰ Beiktatta a 27/2006.(VII.14.) rendelet 5. § Hatályos: 2006. augusztus 1.

¹⁵¹ Beiktatta a 27/2006.(VII.14.) rendelet 6. § Hatályos: 2006. augusztus 1.

¹⁵² Beiktatta a 27/2006.(VII.14.) rendelet 6.§ Hatályos: 2006. augusztus 1.

¹⁵³ Beiktatta a 27/2006.(VII.14.) rendelet 6.§ Hatályos: 2006. augusztus 1.

IX. FEJEZET¹⁵⁴

VEGYES ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

Fogalom-meghatározások

76.§

E rendelet alkalmazásában:

1. ¹⁵⁵
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
9. **Átfeszítés:** építmények közé kifeszített, általában textil anyagú transzparens, szimbólum.
10. ¹⁵⁶
- 11.
- 12.
13. **Átlagos építménymagasság:** Kialakult állapotnál a telektömb egy utcára néző házsorát alkotó, meghatározó és megtartandó épületek építménymagasságának átlagos értéke.
14. ¹⁵⁷
- 15.
- 16.
- 17.
- 18.
- 19.
- 20.
- 21.
- 22.
- 23.
- 24.
- 25.
26. **Céger:** a rendeltetési egység megnevezését, jelképét (logo, piktogram, stb.) tartalmazó, az egységet magában foglaló épületen vagy az azzal érintett telken elhelyezett berendezés (szerkezet).
27. **Cégfelirat, cégtábla:** a rendeltetési egység megnevezését (nevét), funkcióját, tulajdonosát, az alapítás évét tartalmazó, az egységet magában foglaló épületen vagy az azzal érintett telken létesített felirat.
28. ¹⁵⁸
- 29.
30. **Díszvilágítás:** épület, szobor, park díszítő megvilágítása.
31. ¹⁵⁹
- 32.

¹⁵⁴ Módosította a 29/2005.(VII.15.) rendelet 7. § Hatályos: 2005. július 25.

¹⁵⁵ 1 – 8. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁵⁶ 10 – 12. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁵⁷ 14 – 25. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁵⁸ 28 – 29. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁵⁹ 31 – 63. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

- 33.
- 34.
- 35.
- 36.
- 37.
- 38.
- 39.
- 40.
- 41.
- 42.
- 43.
- 44.
- 45.
- 46.
- 47.
- 48.
- 49.
- 50.
- 51.
- 52.
- 53.
- 54.
- 55.
- 56.
- 57.
- 58.
- 59.
- 60.
- 61.
- 62.
- 63.

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

65. ¹⁶⁰

66.

67.

68.

69.

70. **Gerincmagasság:**

a) A magastetős épület tetősíkjainak legmagasabb – általában – vízszintes metszévonalának és meghatározott magassági alappont – ennek hiányában az épület meghatározott közterület felé néző építési vonalán kialakuló homlokzatsík terepcsatlakozási pontja – között függőlegesen mért távolság.

b) Lapostetős épület esetén a gerincmagasságot az épület legnagyobb magasságaként kell értelmezni, melyen túl csak kémény és felépítménynek nem minősülő szerkezet, illetve berendezés nyúlhat.

71. ¹⁶¹

¹⁶⁰ 65 – 69. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

72.
73.
74.
75.
76.
77.
78.
79.
80.

81. **Hézagosan zárt sorú beépítési mód:** Az oldalhatáronálló és a zárt sorú beépítési mód között átmenetet képező - általában az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított épületekből álló - sajátos beépítési mód.

(47/1998 (X.15.) Fővárosi KGY rendelet)

A hézagosan zárt sorú beépítési mód esetén a zárt sorú beépítési módra vonatkozó előírásokat az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni:

a) az építési hely és a telekhatár között – az építmények közötti legkisebb távolságon belül – az építmény csak zárt homlokzattal alakítható ki. Ebben az esetben a szomszédos telekhatár és az építmény közterület felőli részének erre néző homlokzata (zárt, oldalhomlokzata) között – szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – legalább 3 méteres be nem épített sávot („hézagot” szabadon kell hagyni.

b) jogszabály a be nem épített sáv („hézag”) kialakítását kötelezővé teheti és annak legkisebb méretét előírhatja.

82. **Hirdetés:** hirdetőtábla, valamely árut, terméket, szolgáltatást ismertető felirat, berendezés, szerkezet vagy reklám.

83. ¹⁶²

84. **Homlokzat magassága: (H):** az építmény terepcsatlakozása feletti vetületének átlagos magassága, melynek számítása során figyelmen kívül kell hagyni

a) a kémények, szellőzőkürtők, tetőszerelvények magasságát,

b) a vizsgált homlokzatfelület vízszintes összhosszának egyharmadát meg nem haladó összhosszúságú és legfeljebb 3 m magasságú

– tetőfelépítmény, építményrész, attika, álló tetőablak stb.,

– a terepbevágás mögötti homlokzatrész magasságát,

c) a magastető és oromfalainak 6 m-t meg nem haladó magasságú részét.

d) az adott homlokzati falszakasz külső felületének és a tető felső síkjának metszés- vagy érintővonalára az épület irányába legfeljebb 3 méter magasságig emelkedő 45 fokos sík elé nem nyúló tetőemelet (lásd.

86.§8.), illetve tetőbevágás felületét

e) A gömb, félgömb, donga vagy sátoztető alakú építmények ("tetőépítmény") homlokzatmagasságát, ha az a

– 12 m magasságot nem haladja meg, a vetületmagasság felében,

– 12 m magasságot meghaladja, a vetületmagasság 6 m-rel csökkentett értékében kell meghatározni.

85. **Homlokzat mértékadó magassága:** a csatlakozó – általában – szomszédos épület homlokzatmagasságához igazodó, annál legfeljebb 0,8 méterrel alacsonyabb, indokolt esetben magasabb érték.

(Lásd még: építménymagasság)

86. **Homlokzati látványképzés:** az épület tűzfalán végzendő általában olyan építészeti beavatkozás, amely az épület más homlokzataihoz igazodó, architektonikus elemeket tartalmaz. Homlokzati látványképzésnek tekintendő a takarandó tűzfalak növényzettel történő megfelelő (tervezett) takarása is.

87. ¹⁶³

88.

89.

90.

¹⁶¹ 71 – 80. pontokat hatályon kívül helyezte a 14/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁶² Hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁶³ 87 – 99. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

91.
92.
93.
94.
95.
96.
97.
98.
99.
100. **Kialakult magasság (építménymagasság, homlokzatmagasság, párkánymagasság, gerincmagasság):** a meglévő illetve a szabályzatban emeletráépítéssel konkrétan meghatározott megfelelő magassági érték
101. **Kiegészítő építmény:** a szabályzat szempontjából kiegészítő építménynek minősül a terület, illetve a terület elsődleges rendeltetésének megfelelő építmény működését kiegészítő rendeltetésű építmény.
102. **Kikötőlétesítmény:** A víziközeledéssel kapcsolatos létesítmény (47/1998 (X.15.) Fővárosi KGY rendelet)
Kikötőlétesítmény – az egyéb jogszabályok keretei között – a kerület teljes dunaparti határán Közterületrendezési Terv (KÖRT) alapján elhelyezhetők.
- 103.¹⁶⁴
104.
105.
106. **Korlátozott forgalommal járó szállás-funkció:** Olyan panziójellegű szállás, amelynek igénybevétele a lakásfunkcióval azonos közlekedési terhelést nem haladja meg.
- 107.¹⁶⁵
108.
109.
110.
111. **Kötelező építési vonal:** Az építési hely kötelező határa.
Az a vonal, amelynek teljes hosszában – a szabályzatban megengedett eltérésekkel (30.§ 15) az építmény homlokzatának állnia kell.
- 112.¹⁶⁶
113.
114.
115.
116. **Közfunkció:** minden olyan igazgatási, ellátási, szolgáltatási, kereskedelmi funkció, melyet a rendeltetésének megfelelően bárki igénybe vehet.
- 117.¹⁶⁷
118.
119.
120.
121.
122.
123.
124.
125. **Közmű (egyenértékű műszaki megoldás):** átmenetileg – a közcsatorna-hálózat kiépítéséig – a csatorna hálózatot helyettesítő műszaki megoldás, mely a környezet terhelése szempontjából a

¹⁶⁴ 103 – 105. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁶⁵ 107 – 110. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁶⁶ 112 – 115. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁶⁷ 117 – 124. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

közcsatorna hálózattal egyenértékűnek tekinthető vagyis az engedélyezett megoldással a talajba nem kerül szennyvíz.

126.¹⁶⁸

127.

128.

129.

130.

131.

132.

133.

134. **Közvilágítás:** közforgalmi utak igény szerinti megvilágítása. A közhasználatra megnyitott magánutak esetében is alkalmazni kell.

(MSZ 09-00.0214:87/1-6 számú Magyar Szabvány, illetve az ELMŰ I-1/93 szakmai irányelv)

135.¹⁶⁹

136. **Külső árusítás:** Olyan használat, amelynél a vevő a helyiségbe, építménybe nem lép be, annak belső terét nem használja.

137.¹⁷⁰

138.

139. **Lapostető:** a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 10%-os lejtésű tetőt.

140.¹⁷¹

141.

142.

143.

144.

145.

146.

147. **Magasföldszint:** az alagsor feletti építményszint.

148. **Magastető:** olyan tető, amelynek lejtése a 10%-ot meghaladja és általában tetőteret képez.

(253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. az Országos Településrendezési és Építési Követelmények közzétételéről)

A KÉSZ rendelkezéseinek alkalmazása szempontjából a magasság 6 méter magassággal veendő figyelembe.

149.¹⁷²

150.

151.

152.

153. **Mélyparkoló:** A megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a közterületi terepszint alatt kialakított, a bruttó szinterület legalább 80%-ában parkolás céljára kialakított építmény.

154.¹⁷³

155.

156.

157.

158. **Nagy szállítási forgalmú építmény:** melynek csúcsórai tehergépkocsi forgalma meghaladja a jogszabályban előírt személygépkocsi parkolók számának 5%-át.

159.¹⁷⁴

¹⁶⁸ 126 – 133. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁶⁹ Hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁷⁰ 137 – 138. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁷¹ 140 – 146. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁷² 149 – 152. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁷³ 154 – 157. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

160.

161. **Óriásplakát, -poszter:** az A0 méretet (841 x 1189 mm) egyenként vagy összességében meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó.

162.¹⁷⁵

163.

164.

165.

166.

167.

168.

169.

170.

171.

172.

173.

174.

175. **Pavilon (pavilon jellegű építmény):** a szabályzat alkalmazása szempontjából a pavilon földszintes, 12 m² bruttó alapterületet meg nem haladó legfeljebb 6,0 m építménymagasságú, általában szerelt szerkezetű meghatározott ideiglenes felhasználás céljára létesített építmény. Az alapterület számításánál az 1,5 m-nél nem nagyobb mértékben túlnyúló védőtető (árnyékoló) figyelmen kívül hagyható.

176.¹⁷⁶

177.

178.

179.

180.

181.

182. **Reklám:** reklámberendezés, valamely tevékenység ismertté tételére irányuló vagy valamely áru, termék megvásárlására vagy szolgáltatás igénybevételére ösztönző ábrát, feliratot, formát megjelenítő berendezés, szerkezet, hirdetés.

183.¹⁷⁷

184.

185.

186.

187.

188.

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

190.¹⁷⁸

191.

192.

193.

194.

195.

196.

197.

198.

¹⁷⁴ 159 – 160. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁷⁵ 162 – 174. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁷⁶ 176 – 181. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁷⁷ 183 – 188. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁷⁸ 190 – 210. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rrendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

- 199.
- 200.
- 201.
- 202.
- 203.
- 204.
- 205.
- 206.
- 207.
- 208.
- 209.
- 210.

211. **Szintterületi mutató számítása:** a területen a szintterületi mutató értékét – a KÉSZ előírásainak keretei között – az alábbiak szerint kell kiszámítani:

1 a szintterületi mutatót a bruttó szintterület értékének és a telek területének hányadosaként kell meghatározni;

2 az épület bruttó szintterülete az építményszintek bruttó területeinek összege, amelybe nem kell beszámítani:

- az épület 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeit,
- az első pinceszintnek minősülő építményszint területnek a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségeit,
- a személygépjármű-tároló területét az OTÉK, illetőleg a fővárosi vagy helyi parkolási rendeletben megállapított férőhely mértékéig,
- az OTÉK szerinti mértéket meghaladó, épületben elhelyezett személygépjármű-tárolók területének felét.

– A bruttó szintterületbe eredetileg be nem számított területek használati módjának megváltozása esetén, azok területe is beleszámítandó a bruttó szintterület mértékébe. Ezen építményrészek használati mód változása csak akkor engedhető meg, ha a szintterületi mutató nem lépi túl az építési övezetben megengedett legnagyobb mértéket és az új funkció számára előírt belmagasság biztosítva van.

3 Az önálló parkolóház szintterületét, illetve szintterületi mutatóját az illeszkedési szabályok alapján kell meghatározni, de annak értéke nem haladhatja meg az FSZKT-ben a keretővezetre előírt legnagyobb értéket. Ettől az előírástól kizárólag a terepszint alatti gépkocsitároló létesítése esetén szabad eltérni az övezeti előírásokban megengedett módon.

212.¹⁷⁹

- 213.
- 214.
- 215.
- 216.
- 217.
- 218.
- 219.
- 220.
- 221.
- 222.
- 223.
- 224.
- 225.
- 226.
- 227.
- 228.
- 229.

¹⁷⁹ 212 – 247. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII..19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

230.
231.
232.
233.
234.
235.
236.
237.
238.
239.
240.
241.
242.
243.
244.
245.
246.
247.
248. **Térvilágítás:** közforgalmú parkok és terek igény szerinti megvilágítása. A közhasználatra megnyitott magánterületek (magánutak) esetében is alkalmazni kell.
249.¹⁸⁰
250.
251.
252.
253.
254. **Tűzfal mértékadó magassága:** a csatlakozó szomszédos épület telekhatáron álló határoló falának (zárt homlokzatának, illetve tűzfalának) magassága.
(Lásd még: homlokzat magassága, építménymagasság)
255.¹⁸¹
256. **Várostervezetileg együttkezelendő egység:** általában homogén területfelhasználású, jellemzően hasonló karakterű (beépítési mód, magasság, beépítettség) elemekből álló vagy legalább gyűjtőutakkal határolt – a szabályzat alkalmazása szempontból összefüggően kezelendő – területi egység, amelynek funkcionális szervezése és felépítése egységes rendszerű.
257.¹⁸²
258.
259.
260.
261.
262.
263.
264.
265.
266.
267.
268.
269.

¹⁸⁰ 249 – 253. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁸¹ Hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁸² 257 – 269. pontokat hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 12. § Hatályos: 2009. január 1.

X. FEJEZET ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Az előírások megszegése

77. §¹⁸³

Hatályba lépés

78. §

- (1) A KVSZ 2003. szeptember 1-én lép hatályba.
- (2) A KVSZ hatályba lépésével az alábbi jóváhagyott rendezési tervek, illetve azokról alkotott rendeletek módosításukig hatályban maradnak:
 - a) 35/1999.(VIII.23.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Millennium-telep és MÁV vonal közötti terület szabályozási terve
 - b) ¹⁸⁴
 - c) 51/1999.(XI.26.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. az Orbánhegy és környéke építési szabályzat
 - d) 41/2000.(XII.22.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Horgászpárt részletes rendezési terve
 - e) 12/2001.(III.02.) Ök. sz. rendelet Bp. XXIII. ker. Szentlőrinci úti lakótelep I/C. ütem
 - f) 13/2001.(III.02.) Ök. sz. rendelet Mezőlak u. – Szent László u. – Mesgye u. – Nyír u. által határolt tömb
 - g) 28/2001.(VII.20.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Helsinki út – Hold u. – MÁV vasútvonal által határolt terület szabályozási terve
 - h) 11/2002.(III.29.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. Grassalkovich út – Ecetfa u. – Csendes u. és Zsellér köz által határolt területre vonatkozó szabályozási tervének jóváhagyásáról és helyi építési szabályzatának meghatározásáról
 - i) 25/2002.(VII.19.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Tusa u. – Soroksári Duna – Gyáli-patak – Haraszti út – Vágó u. által határolt terület szabályozási tervéről
 - j) ¹⁸⁵
 - k) ¹⁸⁶
 - l) ¹⁸⁷
 - m) ¹⁸⁸
 - n)
 - o)
 - p)
 - q)
 - r)
 - s) ¹⁸⁹
- (3) A KVSZ hatályba lépésével az alábbi jóváhagyott rendezési tervek, illetve azokról alkotott rendeletek hatályukat veszítik:

¹⁸³ Hatályon kívül helyezte a 29/2005.(VII.15.) rendelet 9. § Hatályos: 2005. július 25.

¹⁸⁴ Hatályon kívül helyezte a 41/2008.(XII.19.) rendelet 13. § Hatályos: 2009. január 1.

¹⁸⁵ Hatályon kívül helyezte a 35/2008.(X.06.) rendelet 4. § Hatályos: 2008. október 6.

¹⁸⁶ Hatályon kívül helyezte a 39/2005.(X.24.) rendelet 2. § Hatályos: 2005. november 1.

¹⁸⁷ Hatályon kívül helyezte a 14/2005.(IV.03.) rendelet 6. § Hatályos: 2005. április 1.

¹⁸⁸ m) – r) pontokat hatályon kívül helyezte a 18/2006.(IV.22.) rendelet 11. § Hatályos: 2006. május 1.

¹⁸⁹ Hatályon kívül helyezte a 39/2005.(X.24.) rendelet 2. § Hatályos: 2005. november 1.

- a) 27/1993.(VI.22.) Ök. sz. rendelet Bp., XX. ker. Szentlőrinci úti lpt. II. ütemének módosított részletes rendezési terve
- b) 26/1994.(VI.20.) Ök. sz. rendelet Bp., XX. ker. Könyves u. térsége részletes rendezési terve
- c) 32/1994.(VI.29.) Ök. sz. rendelet Bp., XX. ker. Mesgye u. – Köves u. – Hrivnák Pál u. Pestlőrinci út által határolt. terület szabályozási terve
- d) 46/1994.(IX.30.) Ök. sz. rendelet Bp., XX. ker. Royal Sluis közép-európai központ RRT
- e) 47/1996.(IX.20.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Vágóhid u. - Bólyai u. terület részletes rendezési terve
- f) 56/1996.(XI.04.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Sodronyos utca - Házikert utca - Karmazsin utca - Zsellér utca által határolt terület
- g) 57/1996.(XI.04.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Trilak - Haering festékgár területe, módosított RRT
- h) 4/1997.(II.03.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Soroksár Tárcsás u. - Táncsics u. kereszteződése
- i) 10/1997.(III.14.) Ök. sz. rendelet Bp. XXIII. ker. Vecsés út – Templom u. – Gyáli –patak – MÁV vonal által határolt terület
- j) 34/1997.(VIII.08.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Hősök tere és környéke részletes rendezési terve
- k) 52/1997.(XII.12.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Nyír u. - Temetősor - Vasfű u. - 183719 hrsz -ú telek által határolt tömb részletes rendezési terve
- l) 4/1998.(II.06.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Kertes u. - Tartsay u. - Külső Török Flóris u. - Nyír u. által határolt terület 36/1996.(VI.09.) sz. Ök. rendeletének módosításáról
- m) 29/1998.(XII.18.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Soroksári Duna-ág part menti területének részletes rendezési terve
- n) 30/1998.(XII.18.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Ugarszél út - Töretlen u. - Sallai Imre u. közötti terület (egyszerűsített) rendezési terve
- o) 31/1998.(XII.18.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Apostolhegy - Haraszti út menti terület részletes rendezési terve
- p) 8/1999.(III.03.) Ök. sz. rendelet Bp., XXIII. ker. Soroksár külterületein változtatási tilalom elrendeléséről
- q) 54/1999(XII.23.) Ök. sz. rendelet L4 keretövezetben létrehozandó építési övezetekről
- r) 35/1994.(VII.20.) Ök. sz. rendelet FÁÜ Rt./PEPSI-COLA telephely: Bp. XX. ker. Helsinki út 121-123. bővítését szolgáló részletes rendezési terv jóváhagyásáról
- (4) A szabályzatot a hatályba lépést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.
- (5) A jelen szabályzatot a hatályba lépését követő 1 éves alkalmazás után a változással érintett szakhatóságok és államigazgatási érdekelt résztvevők bevonásával felül kell vizsgálni.

Geiger Ferenc s.k.
polgármester

Dr. Homonnai Ildikó s.k.
jegyző

1. SZÁMÚ MELLÉKLET¹⁹⁰

ÖVEZETI TERV

¹⁹⁰ Módosította a 28/2007.(V.18.) rendelet 3. § Hatályos: 2007. június 1.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET¹⁹¹

ÉPÍTETT ÉS TERMÉSZETI KÖRNYEZET ÉRTÉKEIT TARTALMAZÓ TERV

¹⁹¹ Módosította a 29/2005.(VII.15.) rendelet 2. § Hatályos: 2005. július 25.

3. SZÁMÚ MELLÉKLET¹⁹²

A Budapest XXIII. kerület, Szentlőrinci út – Erzsébet ér – 195831/1 hrsz-ú csatorna – 195830 hrsz-ú csatorna – 195829/27 hrsz-ú út – 195828 hrsz-ú út által határolt terület kiegészítő rendelkezései.

1. Az E-TG-XXIII-01 jelű övezet területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el, ezen kívül kerítés és rekreációs tó (öntöző tó, dísztó, pihenő tó) létesíthető.
2. Az építési engedélyezési tervdokumentációt a területre vonatkozó részletes talajmechanikai szakvélemény alapján kell kidolgozni. Az engedélyezési terv részeként az építészeti terveken túl felszíni vízelvezetésre és tereprendezésre vonatkozó tervrészt is készíteni kell.
3. A környezethez illeszkedő, természetközeli építőanyagok és építészeti formaképzés alkalmazandó.
4. A területen kerítés legfeljebb 2,5 m-es magassággal, részben tömör módon létesíthető. A tömör és az áttört (átlátható) módon kialakított kerítésszakasz aránya legfeljebb 1:1 lehet. Az alkalmazható építőanyagok: látszó téglá, látszó kőfelület, vakolat, fa, felületkezelt fémháló, festett betonfelület. Tömör kerítés a botanikus kert felől nem épülhet.
5. A területen belül a kialakítandó gépjárművel használható és a gyalogos közlekedést szolgáló közlekedési felületeket, azok burkolatát, berendezését, fásítását, egységes koncepció alapján kell kialakítani.
6. Garázsok elhelyezését az új beépítés során az épületekkel egybefüggő módon kell megoldani, garázsépületeket a területen önállóan elhelyezni nem lehet. A területen szabadtéri parkoló csak a burkolatok, burkolt felületek, növénytelepítés meghatározásával összehangoltan alakítható ki.
7. A terület növényzete ligeterdő jelleggel alakítandó ki, erdészeti termőhely-feltáráson alapuló, az Állami Erdészeti Szolgálat által engedélyezett erdőtelepítési-kivitelezési tervdokumentáció alapján. Az erdőtelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő és a tájkaraktert erősítő honos fafajok alkalmazandók, az erdőművelés során természet-, ill. környezetkímélő erdőművelési módok (pl. szálaló vágás, őshonos fafajokkal történő erdőfelújítás) alkalmazandók.
8. Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni. Az ivóvízhálózat kiépüléséig a területen belüli oltóvízigényt az öntöző tóból kell biztosítani, a védendő épülettől 200 m távolságon belül létesített vízkivételi hely kiépítésével. A vízkivételi hely kialakítását, megközelítését, üzemeltetésének módját az elsőfokú tűzvédelmi hatósággal egyeztetni kell.
9. A területen jelentkező igényeket a villamos energia ellátás és a vízellátás kivételével közműpótló létesítményekkel is biztosítani lehet:
 - Szennyvízelvezetés: zárt szennyvíztároló, korszerű-szakszerű egyedi tisztító kisberendezés
 - Csapadékvíz: helyi szikkasztás
 - Gázellátás: PB gáztartály, földdel fedetten.
10. A régészeti érdekű területen régészeti szakfelügyelet mellett lehet földmunkát végezni.(RÉ).

¹⁹² 3 – 6. sz. mellékleteket beiktatatta a 14/2005.(IV.03.) rendelet 6. § Hatályos: 2005. április 1.

4. SZÁMÚ MELLÉKLET

**A Budapest XXIII. kerület Szentlőrinci út – Erzsébet ér – 1957831/1 hrsz-ú
csatorna – 195830 hrsz-ú csatorna – 195829/27 hrsz-ú út – 195828 hrsz-ú út
által határolt terület szabályozási tervlapja**

5. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Budapest XXIII. kerület Soroksár M5 autópálya – Szentlőrinci út – Nagykőrösi út – MÁV vonal által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1. Általános rendelkezések

- a) A területen bármilyen építéssel, mélyépítéssel járó építés jellegű beavatkozás csak részletes, a talajvízviszonyokat is feltáró – talajmechanikai szakvélemény alapján végezhető.
- b)¹⁹³ A mérnöki létesítmények közül a víz és záportározók, szennyvíztározók, -tározók és – átemelők, transzformátorállomások, energia-átalakítók, gáznyomás-szabályzók, közművezetékek nyomvonalai bármelyik építési övezetben, vagy övezetben, a szabályozási terven meghatározott építési helyen kívül is elhelyezhetők, ezek számára a műszakilag szükséges méretű telek kialakítható.
- c)¹⁹⁴ Amennyiben a tárgyi területen történő beruházások régészeti szakfelügyelete során régészeti emléktárgy kerül elő, úgy a feltárást a beruházó költségén el kell végezni.
- d) A területen a jövőben megvalósuló beruházásoknál figyelembe kell venni, hogy azok a környezetre káros hatással ne legyenek.
- e)¹⁹⁵ Telekalakítás esetén a rendezett építési telken az elő-, oldal- és hátsókerti méreteket jelen kiegészítő rendelkezések 2 – 3. pontjainak idevonatkozó előírásai szerint kell meghatározni. Egyéb tekintetben a Budapest XXIII. kerület Soroksár M5 autópálya – Szentlőrinci út – Nagykőrösi út – MÁV vonal által határolt terület szabályozási tervlapján jelölt építési helyek kötelezően betartandók.

2. A K-BK1-XXIII-01, K-BK1-XXIII-02, K-BK1-XXIII-03 jelű célzott területfelhasználási módú területek előírásai

- a) Az övezet telkein kiskereskedelmi épületek, vendéglátás, szolgáltatás, üzemanyagtöltő állomás épületei is elhelyezhetőek.
- b) A K-BK1-XXIII-03 jelű övezetben, a szabályozási tervlapon az e célra kijelölt építési helyen 1 db hirdető oszlop funkciójú építmény is elhelyezhető max. 30 m magassággal.
- c) A hirdetőoszlopon legfeljebb három szinten, egy nézőpontból tekintve maximum 200 m² összfelületen lehet reklám-hirdetési célú táblát elhelyezni.
- d) A hirdetőoszlopon elhelyezhető reklámfelületek színét és megvilágításának módját az építési hatóság az építési engedélyben határozza meg.
- e) A K-BK1-XXIII-01 jelű övezetben, a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen 1 db üzemanyagtöltő állomás is elhelyezhető max. 300 m² bruttó szintterületű kiszolgáló épülettel.
- f)¹⁹⁶ A K-BK1-XXIII-01 jelű építési övezet elő-, oldal- és hátsókert kialakítására vonatkozó előírásai:
 - Az előkert mérete:
 - a Nagybani Piac bevezető útja felől: 20,0 m,
 - az M5 autópálya körforgalmi csomópontja felül: 10,0 m,
 - Az oldalkert mérete:
 - min. 10,0 m

¹⁹³ Módosította a 35/2007.(VII.13.) rendelet 2. § Hatályos: 2007. július 15.

¹⁹⁴ c) – d) pontokat beiktatta a 35/2007.(VII.13.) rendelet 3. § Hatályos: 2007. július 15.

¹⁹⁵ Beiktatta a 3/2008.(II.01.) rendelet 2. § Hatályos: 2008. február 1.

¹⁹⁶ f) – h) pontokat beiktatta a 3/2008.(II.01.) rendelet 3. § Hatályos: 2008. február 1.

- A hátsókert mérete:
 - a telekosztás esetén a KVSZ 6. sz. mellékletét képező szabályozási terven jelölt E-VE-XXIII-02 jelű övezet határa, vagy min. 12,0 m.
- g) A K-BK1-XXIII-02 jelű építési övezet elő-, oldal- és hátsókert kialakítására vonatkozó előírásai:
 - Az előkert mérete:
 - a Bevásárló utca felől: 20,0 m,
 - az M5 autópálya felőli út felől: 10,0 m,
 - Az oldalkert mérete:
 - min. 10,0m,
 - a hátsókert mérete:
 - a telek fekvéséből adódóan nem alakul ki.
- h) A K-BK1-XXIII-03 jelű építési övezet elő-, oldal- és hátsókert kialakítására vonatkozó előírásai:
 - Az előkert mérete:
 - min. 10,0 m,
 - Az oldalkert mérete:
 - min. H/2, ahol H = megengedett legnagyobb építménymagasság,
 - A hátsókert mérete:
 - a telek fekvéséből adódóan nem alakul ki.

3. Az M-XXIII-04, M-XXIII-05 jelű építési övezetek előírásai

- a) A telken a telekhatár mentén – az előkert kivételével – min. 10,0 m szélességben egybefüggő zöldsávot kell kialakítani.
- b) Az M-XXIII-04 jelű övezetben, a szabályozási tervlapon az e célra kijelölt építési helyen 1 db hirdetőoszlop funkciójú építmény is elhelyezhető max. 27 m magassággal.
- c) A hirdetőoszlopon legfeljebb három szinten, egy nézőpontból tekintve maximum 150 m² összfelületen lehet reklám-hirdetési célú táblát elhelyezni
- d) A hirdetőoszlopon elhelyezhető reklámfelületek színét és megvilágításának módját az építési hatóság az építési engedélyben határozza meg.
- e) A szabályozási terven jelölt építési helyen kívül eső épületen, illetve épületrészen építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység kizárólag a jelenleg meglévő épülettömegben belül engedélyezhető.
- f) ¹⁹⁷A 195849/41 hrsz-ú telek beépíthetőségének feltétele az áruházzal szembe fordított közforgalom előtti megnyitása.
- g) A 195849/41 hrsz-ú telken létesítendő áruházzal szembe fordított ki- vagy bejárattal rendelkező minden oldalán a tűzoltóság vonulása és működése céljára legalább olyan utat kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működésére.
- h) ¹⁹⁸Az építési övezetben tehergépjármű kiszolgálására szolgáló építményhez a tűzoltóság vonulása és működtetése céljára olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- i) ¹⁹⁹ Az M-XXIII-04 jelű építési övezet elő-, oldal- és hátsókert kialakítására vonatkozó előírásai:
 - Az előkert mérete:
 - a Nagykőrösi út felől: 10,0m,
 - a Nagybani Piac bevezető útja felől: 20,0 m.
 - Az oldalkert mérete:
 - min. 10,0m,
 - a hátsókert mérete:

¹⁹⁷ f) – g) pontokat beiktatta a 46/2005.(XII.04.) rendelet 1. § Hatályos: 2005. december 4.

¹⁹⁸ Beiktatta a 35/2007.(VII.13.) rendelet 4. § Hatályos: 2007. július 15.

¹⁹⁹ Beiktatta a 3/2008.(II.01.) rendelet 4. § Hatályos: 2008. február 1.

- telekosztás esetén a KVSZ 6. sz. mellékletét képező szabályozási terven jelölt építési hely határa, vagy min. 14,0 m.

4. Az E-VE-XXIII-02 jelű építési övezetek előírásai

- Az E-VE-XXIII-02 jelű célzott területfelhasználási módú területen kizárólag csak a terület fenntartását szolgáló épület és vonalas építmény (távvezeték, közlekedési építmény) helyezhető el.
- A főútvonalak mellett 20 m távolságban épület nem helyezhető el.

5. Közlekedés

- Épületre használatbavételi engedély csak akkor adható ki, ha az épülethez szükséges közlekedésfejlesztések, valamint a KVSZ 25. § (4) bekezdése szerint fásított parkolók megvalósulnak.
- A szabályozási tervben szereplő fejlesztések megvalósulása során a közlekedési hálózat kialakítását is módosítani kell.
 - Az Auchan terület déli, délkeleti határán tervezett áruházak, valamint egyéb kisebb létesítmények Szentlőrinci úti csomópont felé irányuló forgalma miatt a Szentlőrinci út – Nagybani Piac bekötőút csomópontjában egy körforgalmi csomópont kialakítása.
 - A Nagybani Piac fejlesztéséhez szükséges s terület bekötő útjának bővítése a beléptető kapuhoz csatlakozó szakaszon.
 - A Nagybani Piac délkeleti határán tervezett parkoló területek kapcsolatát a Nagykőrösi út felé a Szentlőrinci út – Nagybani Piac bekötőút csomópontban kell biztosítani.
- A Nagykőrösi út bővítésekor a fejlesztési terület hosszában további 2x2 sávbővítést kell kiépíteni, a kerékpáros és gyalogos járdával együtt. Az út közvilágítását is meg kell építeni.
- A 3,5 tonnánál nagyobb súlyú gépjárművek számára az övezeten belül önálló parkolóterület, garázs és telephely, illetve ezek be- és kijárata forgalomtechnikai terv alapján létesíthető.

6. Zöldfelületek

- A K-BK1-XXIII-01 jelű célzott területfelhasználási módú területen a kötelező zöldfelület legalább 1/3-át egybefüggően kell kialakítani.
- Az E-VE-XXIII-02 célzott területfelhasználási módú területen, a telekhatáron belül található védelmi, védőerdő telepítéséről és fenntartásáról a telek tulajdonosa, vagy kezelője köteles gondoskodni.
- Az M-XXIII-04, M-XXIII-05 jelű keretövezetben, a Hungarokamion területén minden 200 m² után 1 db nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni.
- ²⁰⁰A zöldfelület kialakítás során nagyrészt honos fajokat kell használni. Az övezetekben előírt zöldfelületi minimumokat többszintes aktív növényállomány telepítésével kell megoldani, melyek kialakításához minden esetben kertépítészeti engedélyezési terv szükséges.

²⁰⁰ Módosította a 3/2008.(II.01.) rendelet 5. § Hatályos: 2008. február 1.

²⁰¹7. Vezetékszolgalmi joggal érintett területek előírásai

- a) Az építési engedély feltételeként az érintett teleksávok vonatkozásában a közműtulajdonos, illetve – üzemeltető részére vezetékszolgalmi jog alapítása és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetése kötelező, amennyiben az ingatlanok közterületből magántulajdonba kerülnek.
- b) A közművekkel érintett két teleksáv kizárólag zöldterületként kerülhet hasznosításra, azon felszíni parkoló, illetve lebetonozott gazdasági udvar kivételével építményt elhelyezni nem lehet. Az érintett teleksávokat a közművek részére mindenkor szabadon megközelíthetően kell kialakítani, a csatornák tisztítóaknáinak eltakarás elleni védelmét zöldterületbe kerülés esetén is biztosítani kell.
- c) A meglévő Vízművek Rt. tulajdonában lévő létesítmények közelében végzendő bármilyen munkához a Fővárosi Vízművek Rt. előzetes engedélye szükséges, a szerelvényeken, azok nyomvonalain földet tárolni még ideiglenes jelleggel sem lehet.
- d) A Fővárosi Vízművek Rt. elosztóvezetékei fölött a jelenlegi terepszinthez viszonyított 30 cm-nél nagyobb mértékű útpályaszint süllyesztés nem lehet, a vízcsövek fölé pollert, kandelábert, víznyelőt, folyókát stb. telepíteni tilos.
- e) A Fővárosi Vízművek Rt. vezetékei fölé eső zöldfelületekre max. 50-60 cm magasra növények ültethetők, a zöldfelületek szegélyezése max. 15 cm kiállású szegélyelemekkel történhet.

²⁰¹ Beiktatta a 46/2005.(XII.04.) rendelet 1. § Hatályos: 2005. december 4.

6. SZÁMÚ MELLÉKLET²⁰²

A Budapest XXIII. kerület Soroksár M5 autópálya – Szentlőrinci út – Nagykőrösi út – MÁV vonal által határolt terület szabályozási tervlapja

²⁰² Módosította a 3/2008.(II.01.) rendelet 6. § Hatályos: 2008. február 1.

7. SZÁMÚ MELLÉKLET²⁰³

A Budapest, XXIII. kerület Soroksár Gyár köz – Apostolhegy köz – Jakab apostol utca – Haraszi út – Vágó utca – Vágó köz – Tusa utca – Horgászpárt által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1. A területen bármilyen építéssel, mélyépítéssel járó építés jellegű beavatkozás csak részletes, a talajvízviszonyokat is feltáró – talajmechanikai szakvélemény alapján végezhető.
2. A csúszásveszélyes területeken a rézsú tetején a rézsú felső oldalától az oldalkert minimum szélessége 5,0 m.
3. L4-XXIII-16 jelű építési övezetben új épület létesítése esetén, a meglévő épület ideiglenes jelleggel megtartható az új épületre vonatkozó használatbavételi engedély megadásáig.
4. Az IZ-XXIII-01 jelű építési övezet
 - a. területén sportlétesítmények, sportintézmény, valamint ezt kiszolgáló vendéglátás és kereskedelem funkciók helyezhetők el,
 - b. fejlesztési terület, a beépítésre és építészeti kialakításra vonatkozóan elvi építési engedélyezési terv készítése, illetve elvi építési engedély kérelem benyújtása kötelező, melynek része a telekre vonatkozó kertépítészeti terv is a meglévő, a megtartandó és a tervezett fás növényzet feltüntetésével.
5. Az M-XXIII-06 övezetű területen csak olyan technológia alkalmazható, illetve tevékenység végezhető, mely a szomszédos lakóterületen a vonatkozó zajterhelési határértékek teljesülését biztosítja, továbbá az elérhető legjobb technológia alkalmazásával a kibocsátott légszennyező anyagok mennyiségét csökkenti.
6. A terület védett, ill. nyilvántartott lelőhely ezért a területet érintő bármilyen engedélyeztetési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapest Fővárosi Irodáját. A régészeti örökség védelmében a tervezett földmunkák előtt megelőző feltárást kell végezni. A feltárás elvégzésére a Budapesti Történelmi Múzeum (1250 Bp. Szent György tér 2. Pf.: 4.) jogosult ásatási engedély birtokában a beruházó költségére. A feltárást a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Törvény 22. § (3) bekezdése, valamint a 18/2001.(X.18.)NKÖM rendelet 14. §-a szerinti szerződést kell kötnie a beruházónak a múzeummal. Ha a megelőző feltárás során megőrzendő régészeti emlék kerülne elő, a terveket át kell dolgozni.
7. A területen a középvezetű hálózat fejlesztésekor és korszerűsítésekor, szükségessé váló rekonstrukciójakor törekedni kell a földkábeles elhelyezésre. A kisméretű és közvilágítási hálózatokat, valamint a távközlési hálózatot lehetőleg földkábelbe kell kiépíteni.
8. 20, illetve annál több gépkocsit befogadó új parkoló építését csak kiemelt szegéllyel szabad engedélyezni és kivitelezni annak érdekében, hogy a felületén összefolyó csapadékvíz összegyűjthető legyen, a potenciálisan szennyezett felszíni víz ne folyhasson közvetlen a zöldfelületekre.
9. Gépkocsi tároló a lakóépülettel egy tömegben helyezhető el.
10. Az új közterületi zöldfelületek (utcai fasorok) létesítése csak kertészeti szaktervek alapján történhet.
 - A faültetésre csak legalább kétszer iskolázott díszfaiskolai növényanyag használható fel.
 - A fasoroknak legalább utcaszakaszonként egységes kialakításúnak, hatásúnak kell lenniük.
 - A fafajokat a terület termőhelyi adottságainak megfelelően kell kiválasztani

²⁰³ Beiktatta a 33/2005.(IX.25.) rendelet Hatályos: 2005. október 1.

8. SZÁMÚ MELLÉKLET²⁰⁴

A Budapest, XXIII. kerület Soroksár Gyár köz – Apostolhegy köz – Jakab apostol utca – Haraszti út – Vágó utca – Vágó köz – Tusa utca – Horgászpárt által határolt terület szabályozási tervlapja

²⁰⁴ Beiktatta a 33/2005.(IX.25.) rendelet Hatályos: 2005. október 1.

9. SZÁMÚ MELLÉKLET²⁰⁵

A Budapest, XXIII. kerület Soroksár Gyáli patak – Haraszti út – Rianás u. – Láva u. - által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1. A területen bármilyen építéssel, mélyépítéssel járó építés jellegű beavatkozás csak részletes, a talajvízviszonyokat is feltáró – talajmechanikai szakvélemény alapján végezhető.
2. A terület védett, ill. nyilvántartott lelőhely ezért a területet érintő bármilyen engedélyeztetési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapest Fővárosi Irodáját. A régészeti örökség védelmében a tervezett földmunkák előtt megelőző feltárást kell végezni. A feltárás elvégzésére a Budapesti Történeti Múzeum (1250 Bp. Szent György tér 2. Pf.: 4.) jogosult ásatási engedély birtokában a beruházó költségére. A feltárást a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Törvény 22. § (3) bekezdése, valamint a 18/2001.(X.18.)NKÖM rendelet 14. §-a szerinti szerződést kell kötnie a beruházónak a múzeummal. Ha a megelőző feltárás során megőrzendő régészeti emlék kerülne elő, a terveket át kell dolgozni.
3. Gépkocsi tároló a lakóépülettel egy tömegben helyezhető el.
4. Az élővizek vízminőség védelme érdekében minden élővízbe történő csapadékvíz bekötés előtt hordalékfogó műtárgyon keresztül kell vezetni az összegyűjtött vizeket.
5. A Gyáli patak mentén 6 m-es sávot mederkarbantartásra szabadon kell hagyni.

²⁰⁵ Beiktatta a 44/2005.(XI.27.) rendelet 4. § Hatályos: 2005. december 1.

10. SZÁMÚ MELLÉKLET²⁰⁶

**A Budapest, XXIII. kerület Soroksár Gyáli patak – Haraszti út – Rianás u. –
Láva u. - által határolt terület szabályozási tervlapja**

²⁰⁶ Beiktatta a 44/2005.(XI.27.) rendelet 4. § Hatályos: 2005. december 1.

11. SZÁMÚ MELLÉKLET²⁰⁷

A Budapest XXIII. kerület Hősök tere területének kiegészítő rendelkezései

1. Általános rendelkezések

- a) A meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonal min. 60 %-án épületet kell elhelyezni. A meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonaltól az épület homlokzati síkja max. 10,0 m-re húzható hátra.
- b) A Grassalkovich útra néző homlokzatok csak passzív akusztikai védelemmel ellátottan létesíthetők.

2. A VK keretövezetbe tartozó építési övezetek előírásai

- a) Az VK keretövezetbe tartozó építési övezetek területein a BVKSZ-be meghatározott rendeltetésű építmények helyezhetők el, kivéve:
 - aa) A kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
 - ab) 5.000 m² bruttó szintterületűnél nagyobb kiskereskedelmi célú épületek,
 - ac) az épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek.
- b) Az a) pontban megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken és funkciókörökön kívül önálló rendeltetési egységként
 - ba) vendéglátási,
 - bb) kiskereskedelmi,
 - bc) irodai,
 - bd) szolgáltatási,
 - be) kulturális – művelődési és oktatási célú
 - bf) egészségügyi,
 - bg) egyházi,
 - bh) szociális,
 - bi) nem zavaró hatású kézműipari és kisipari funkciók is elhelyezhetők.
- c) A melléképítmények közül
 - ca) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - cb) kerti építmény,
 - cc) kerti vízmedence,
 - cd) kerti épített tűzrakóhely,
 - ce) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel,
 - cf) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - cg) szabadonálló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el,
- d) A parkolási igényeket, épületen belül (mélygarázs, parkolóház), vagy/és felszíni parkolóban lehet biztosítani.
- e) A terepszint alatti beépítés mértéke mélygarázs céljára elérheti a 100 %-ot, ha a telek mérete 1.500 m²-nél kisebb.
- f) A telek terepszint alatti 100 %-os beépítése esetén tetőkertetet kell kialakítani a pinceszint felszín felett be nem épített részének legalább 50 %-án.
- g) Előkert nélküli új épületek elhelyezésénél a Hősök tere mentén a közterülettel határos épületraktusban a lakóhelyiségek legkisebb padlószint magassága legalább 4,0 m.
- h) Szakaszosan megvalósuló zártosított beépítés esetén új épület a meglévő, szomszédos tűzfalhoz csatlakozva, tűzfalval befejezve helyezendő el. Amennyiben egyik szomszédhoz sem lehet tűzfalasan csatlakozni, az új zártosított beépítés tetszőleges oldalsó telekhatártól indítható.

²⁰⁷ 11 – 22. sz. mellékleteket beiktatta a 18/2006.(IV.22.) rendelet 11. § Hatályos: 2006. május 1.

- i) Ahol a szabályozási terv L4 keretövezetű terület határáig tartó építési helyet jelöl, a telekhatárra épített épület tényleges építménymagassága nem haladhatja meg a csatlakozó építési övezetben meghatározott maximális építménymagasságot.
- j) Az építménymagasság megengedett legkisebb értékétől akkor sem lehet eltérni, ha az építés több szakaszra bontva kerül engedélyezésre.
- k) Soroksár városközpont közterületein a köztárgyak közül önálló reklámhordozókat elhelyezni – a tetszőleges alaprajzú hirdetőoszlopok kivételével – nem lehet.
- l) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.
- m) A VK-XXIII-01 építési övezetben a szabályozási tervlapon megtartásra javasolt épületekhez, valamint az e rendelet hatálybalépését követően épülő 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.
- n) A VK-XXIII-02 építési övezetben
 - na) Új telekosztásnál min. 30,0 m közterület felé eső telekszélesség esetén szabadonálló épület is elhelyezhető,
 - nb) Zárt sorú beépítés esetén meglévő épülethez, valamint az e rendelet hatályba lépését követően épülő 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.

3. Közlekedés

- a) A KL-KT-XXIII-01 terület kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén új, önálló üzemanyagotöltő állomás, illetőleg egyéb autós szolgáltató építmény nem létesíthető.
- b) A KL-VA-XXIII.01 övezet vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület a HÉV valamint a MÁV vasúti és vasúti üzemi területei, a pályaudvarok, teherpályaudvarok, vasúti rendezők területeinek, építményeinek, valamint az ezekhez kapcsolódó P+R parkolók elhelyezésére szolgál. A P+R parkoló felszínen, épületben, mélygarázsban vagy/és parkolólemezen egyaránt létesíthető.
- c) A szabályozási terven előírt útkialakítás megépítési szakaszai:
 - ca) I. Megépítési szakasz
Táncsics Mihály u. – Grassalkovich út között útpálya és parkolóállások kiépítése
 - cb) II. Megépítési szakasz
A Hősök tere Grassalkovich út – Szitás utca közötti szakaszon az útpálya felújítása a meglévő szegélyek között.
 - cc) III. Megépítési szakasz
Grassalkovich út – Templom utca között a középen húzódó utat két egyirányú utcapárrá történő átalakítása a beépítés mentén. A Grassalkovich út irányába az egyirányú utcapár egy jelzőlámpás csomópontrendszerben összehangoltan tud csatlakozni. A városba vezető HÉV megállót kis mértékben át kell helyezni.
 - cd) IV. Megépítési szakasz
A Hősök tere Grassalkovich út – Templom utca között távlatban az egyirányú utcapár olyan forgalomcsillapított, vegyes forgalmú útként kerül kialakításra, amely kizárólag a tér menti épületek kiszolgálását biztosítja. Ennek előfeltétele az Erzsébet utca teljes kiépítése a Grassalkovich úti csomóponttal és a HÁV átjáróval együtt.

4. Zöldfelületek

- a) A Z-FK-XXIII-01 övezetbe tartozó területek séta- és pihenőfunkciót szolgáló városi közterek. Az övezetben
- | | |
|---|--------------------------|
| aa) a beépítettség mértéke | max. 2 % |
| ab) a zöldfelület mértéke | min. 40 % |
| ac) az építménymagasság | max. 4,5 m |
| ad) egy-egy elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterülete | max. 50,0 m ² |
- b) A Z-FK-XXIII-01 övezetben elhelyezhető építmények
- ba) hírlapárusító pavilon,
 - bb) virágárusító pavilon,
 - bd) cukrászda, fagyaltalozó,
 - be) zenepavilon,
 - bf) terepszint alatti gyalogos aluljáró.
- c) A Z-FK-XXIII-01 és Z-KK-XXIII-01 övezetben burkolt felületet csak vízáteresztő módon lehet kivitelezni.
- d) A Z-KK-XXIII-01 övezetbe tartoznak az általában 1 ha-nál kisebb zöldfelületi létesítmények. A területen játszókert, pihenőkert létesíthető. A meglévő templomot az eredeti kialakításban kell megtartani, új építmény nem helyezhető el.
- e) A zöldfelületek kialakításánál és a fasorok telepítésénél talajcseréről, termőföld visszatöltéséről gondoskodni kell, fatelepítés esetén legalább az 1x1x1 m-es ültetőgödör szelvényében, cserjetelepítéshez legalább 0,5 m, és gyepesítéshez maximálisan 0,20 m vastagságban.
- f) Közterületi fasorok, zöldfelületek, védő zöld sávok csak az öntözőhálózat egyidejű kiépítésével létesíthetők.
- g) A közterületeken telepítendő fák csak előnevelt, minimum 15 cm törzsméretű faiskolai áruk lehetnek. A telepítendő fasoroknak legalább utcaszakaszonként egyöntetűnek kell lennie, azaz azonos korú, azonos fajú, fajtájú, és méretű egyedekből kell állnia.
- h) A meglévő megtartandó vagy megmaradó fák törzsét 50 cm-nél több feltöltés nem érintheti.

5. Közművek

- a) Új ivóvízhálózatot kell kiépíteni a Pályaudvar sor, a Jelző u. és a Hősök tere hiányzó szakaszán.
- b) Szennyvízgyűjtő építése szükséges a Hősök tere folytatásában, a Pályaudvar soron, a Jelző utcában.
- c) A Hősök tere négy vízgyűjtő területhez tartozik, melyek csapadékvíz gyűjtőit vízgyűjtő területenként külön-külön ki kell építeni a befogadó Gyáli-patak 1-es ágáig.
- d) A jelző utca a szabályozási tervlapon jelölt szakaszának a megszüntetése előtt az ott lévő kifestésű szabadvezetéket és a Ø 110 mm méretű kisnyomású gázvezetéket ki kell váltani.
- e) A sürgöny utca és a Pályaudvar sor mellett nagyobb gázigény (2-300 gnm³/ó) miatt a Hősök terén és a Vecsés úton lévő DN 160 mm méretű gázvezetéket azonos mérettel kell kiváltani a Pályaudvar soron keresztül.
- f) A területen szükséges transzformátorokat az üzemeltető által meghatározott helyen közterületről közvetlenül megközelíthetően, épületben kell elhelyezni.

6. Értékvédelem

Értékvédelem alatt álló épület, épületegyüttes homlokzata előtti, illetve annak kétoldali telekhatárától 20 - 20 m-es távolságban lévő közterületén pavilon, árusítófülke nem helyezhető el.

12. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Budapest XXIII. kerület Hősök tere területének Szabályozási tervlapja

Az 5/2004.(I.30.) Ök. sz. rendelettel jóváhagyott aktualizált szabályozási tervlap

13. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Budapest XXIII. kerület Molnár-sziget belterületének kiegészítő rendelkezései

1. Általános rendelkezések

- a) Építési engedély csak rendezett telekre adható ki. Rendezettnek tekintendő egy telek, ha a SZT-ben előírt telekalakítási eljárást (közterület céljára való területlejegyzés stb.) maradéktalanul elvégezték, és azt végrehajtották (kerítés áthelyezés, épületbontás, stb.).
- b) Az IZ, Ú jelű építési övezetben (a beépítésre szánt területen) és a Z jelű övezetben (zöldterületen) a közművesítettség vonatkozásában az építési engedély és a rendeltetismódosítás feltétele a teljes közművesítettség:
 - ba) a közüzemi villamosenergia szolgáltatás
 - bb) a közüzemi vezetékes gázenergia szolgáltatás
 - bc) a közüzemi ivóvíz szolgáltatás
 - bd) a közüzemi szennyvíz-elvezetés és tisztítás
 - be) a csapadékvíz elvezetés és ártalommentes elhelyezés együttes megléte.
- c) A KSZT területén az 1,0 m-nél nagyobb szintkülönbséget okozó terepalakítási munkával járó építések esetén az építési engedélyezési tervnek talajmechanikai szakvéleményt és statikai számításokat is kell tartalmaznia.
- d) A beültetési kötelezettséggel érintett telkeknél az építési engedélynek tartalmaznia kell a növénytelepítésre vonatkozó kertészeti tervet is, amely tartalmazza a kötelezően telepítendő növényzetet. Beültetési kötelezettséggel jelölt területeknél legalább 1 sor fasor és 1 sor cserje telepítendő legalább 6,0 méterenként.
- e) Minden jelentős földmunkával járó beruházás esetén megelőző jellegű régészeti feltárást kell végezni.

2. Jelentős zöldfelületű intézményterület (IZ) előírásai

- a) A jelentős zöldfelületet igénylő intézmények közül az övezetekben elhelyezhetők a következő funkciók épületei, építményei:
 - aa) szabadidő-sport (teniszpálya, squash, fitnessterem, futópálya, uszoda, vízitelep, sportszálló stb.)
 - ab) kulturális (művelődési, ház, könyvtár, klub, kiállítóterek, stb.)
 - ac) oktatás-nevelés, kisebb konferenciaközpont
 - ad) szociális ellátás (nyugdíjasház, öregek napközije stb.)
 - ae) egészségügy (egészség ház, kiskórház stb.)
 - af) vendéglátás
 - ag) tudományos, kutatás
 - ah) kereskedelem (legfeljebb 500 m² nettó szintterülettel)
 - ai) szolgáltató létesítmények
 - aj) botanikus kert.
- b) Az IZ-XXIII-02 övezetben kizárólag sportcsarnokok esetében a legnagyobb építménymagasság 10,0 m.

- c) Az övezetekben a kötelező legkisebb zöldfelület 60 %-át díszfákkal és díszcserjékkel kell beültetni, mely csak kamarai tagként nyilvántartott táj- és kertépítész által készített kertépítészeti kiviteli terv alapján készülhet. Az építési engedélyhez kertészeti tervet is kell mellékelni.

2.a.²⁰⁸ Az IZ-XXIII- 03 jelű jelentős zöldfelületű intézményterület építési előírásai

- a) Az engedélyezési terv részeként talajmechanikai szakvélemény készítendő, és az építészeti terveken túl felszíni vízelvezetésre és tereprendezésre vonatkozó tervrész és kertépítészeti tervet is készíteni kell.
- b) Sportcsarnok építése esetén az építménymagasság legfeljebb 10 m lehet.
- c) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítendő. 20 gépjárműnél nagyobb befogadó képességű felszíni parkolót vízzáró burkolattal kell ellátni, és a csapadékvíz előtisztítását meg kell oldani.
- d) Az építési övezeten a belül teljes közművesítettséget kell biztosítani. Az esetleg szükséges átemelőket közterületen, önálló telken kell elhelyezni.
- e) A területen kerítés legfeljebb 2,0 m-es magassággal 75 %-os mértékben áttört-átlátható módon létesíthető.
- f) A régészeti szakvélemény alapján a tervezési terület egésze régészeti érdekű terület.
- g) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább 2/3-át többszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- h) Az egyes telkeken a kötelező zöldfelületének egy részét a szabályozási tervlapon beültetési kötelezéseként jelölt módon, a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani, legalább 5 m széles sávban telepítve, honos növényfajokból. A telekhez rendelt beültetési kötelezést három szintű növényzet telepítésével, a kijelölt területrész 1/3-án cserje és lombkoronaszint ültetésével, kell biztosítani a használatbavétel megkéréséig.
- i) A Soroksári-Duna mellett kialakítandó beültetési kötelezettségű területen kizárólag őshonos, táji- és természeti adottságoknak megfelelő, vízparti fa- és cserjefajok alkalmazhatóak.
- j) Az övezetben a zöldfelületek kialakítására vonatkozóan a kertépítészeti tervnek legalább kertrendezési tervet (léptéke M 1:200), növénykiültetési tervet, tereprendezési tervet és műleírást kell tartalmaznia.
- k) A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

3. Hétfélig házas üdülőterület (Ü) előírásai

- a) A hétfélig házas üdülőterületen elhelyezhető:
- aa) üdülőépület,
- ab) az üdülőterület ellátását szolgáló, kereskedelmi célú épület max. 70 m² br. szintterülettel,
- ac) olyan intézmény, amely az üdülőfunkciót nem zavarja és terhelése nem lépi túl az üdülőterület környezetterhelési határértékét.
- b) Az övezetben pince nem létesíthető.
- c) Az övezet telkein az elhelyezhető funkciók csak egy épületben helyezhetők el.
- d) A melléképítmények közül elhelyezhető:
- da) Közműbecsatlakozási műtárgy

²⁰⁸ Módosította a 40/2008.(XI.21.) rendelet 2. § Hatályos: 2008. december 1.

- db) Hulladéktartó tároló
- dc) Kerti építmény
- dd) Napkollektor
- de) Kerti épített tűzrakó hely
- df) Kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel
- dg) Kerti szabadlépcső, lejtő
- dh) Zászlótartó oszlop legfeljebb 5,0 m magassággal
- e) Új telkek kialakításakor – telekösszevonás és újraosztás – a létrejövő telkek legkisebb mérete 720 m², kivéve ha meglévő telkek kerülnek összevonásra és a kialakult állapot méreteivel nem érhető el a 720 m².
- f) K = kialakult állapottal jelölt meglévő, 720 m²-nél kisebb telkek tovább nem oszthatók.
- g) A legkisebb előkert mérete: a kialakult állapot, vagy az ennek megfelelő építési vonal a SZT-ben. Egyéb esetben legalább 5,0 m.
- h) Az 5,0 m-es vagy annál kisebb elő és oldalkertben csak:
 - ha) közműbecsatlakozás építménye
 - hb) kerítéssel egybeépített, vagy azzal összekapcsolt hulladéktartály tároló helyezhető el.
- i) A kötelezően előírt zöldfelületek legalább 50 %-ára fás növényzet (díszfák vagy gyümölcsfa) telepítendő.

4. Zöldterületek (Z) előírásai

- a) A területen elhelyezhető:
 - aa) vendéglátó épület,
 - ab) pihenést, testedzést, a szabadidő eltöltését szolgáló építmény,
 - ac) kulturális célú épület,
 - ad) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - ae) nyilvános illemhelyek.
- b) A telekalakításnál a legkisebb területnél megadott méretektől 10 % eltérés megengedhető.
- c) A Z-KP-XXIII-02 övezet területén gyalogos kerékpáros és gépjármű forgalom céljára burkolt út átvezethető.
- d) A Z-KP-XXIII-03 övezet területe országos jelentőségű természeti terület, amelyen semmiféle épület, építmény nem helyezhető el, kivéve a tervezett gyalogos híd szerkezetét. A területen csak az Ü-XXIII-02 építési övezet telkeit kiszolgáló, szilárd burkolatú út vezethető át. A területre csak az itt honos növényzet telepíthető.
- e) A zöldterületek előírt legkisebb zöldfelületének 60 %-án fás növényzet telepíthető.
- f) Zöldterület létesítése, alakítása csak kamarai tagként nyilvántartott táj- és kertépítész által készített kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.
- g) A zöldterületeken kerítés nem létesíthető a szabadtéri sportpályákhoz és játszóterekhez szükséges biztonsági kerítésen kívül.
- h) Zöldterületen, közterületen fák kivágása csak közérdekből és abban az esetben engedélyezhető, ha azt:
 - ha) a fák egészségi állapota,
 - hb) a balesetveszély elhárítása,
 - hc) közegészségügyi szempontok szükségessé teszik.

4.a.²⁰⁹ A Z-FK-XXIII-02 övezet előírásai

- a) Az övezet területén csak gyalogos és kerékpáros forgalom céljára alakítható ki burkolt út.
- b) A sétányon elhelyezésre kerülő építmények, kerti bútorok, kerti berendezések kizárólag tájba illő építészeti kialakításúak (egységes anyaghasználatúak és felületi kiképzésűek, színezésűek) lehetnek.
- c) Új zöldfelület kialakítása, ill. meglévő zöldfelület átépítése kizárólag kertépítészeti engedélyezési terv alapján történhet.
- d) A parti sétányok, utak mentén a természetes galérianövényzethez hasonló természetközeli növényzetet kell kialakítani, a meglévő természetes növényzetet, jellemző vízparti növénytársulásokat meg kell őrizni.
- e) Ha a fa kivágására építéssel összefüggésben került sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kiültetendő növény fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- f) A visszapótlásra szánt növényzetet az övezeten belül kell telepíteni.
- g) A felszíni vizek öntisztulásának elősegítése miatt a vízparti sávban a természetközeli nádas, ligetes fás társulások, természetközeli ökoszisztémák védelmét biztosítani kell.

5. Épületekre és építményekre vonatkozó előírások

- a) A területen csak áttört kerítés alakítható ki, legfeljebb 30 cm magas tömör lábazattal. A kerítés teljes magassága legfeljebb 1,80 m.
- b) Magastető építése esetén annak hajlásszöge: 30 - 45° lehet.
- c) A területen alkalmazható tetőfedésként:
 - ca) cserép (kizárólag a hagyományokhoz illeszkedően a vörös és a vörösesbarna árnyalataiban),
 - cb) korcolt lemezfedés (vörös, vörösbarna, szürke és fekete színben)
 - cc) hullám lemezfedés magastetőkön nem alkalmazható.
- d) A település területén lapostetős épületkialakítás esetén az építési engedélyhez tömegvázlatot és utcaképet is kell mellékelni.

6. Reklám

- a) Meglévő épületeken utólag tervezett cégér vagy hirdetőtábla kialakítása csak a homlokzat architektúrájához igazodó módon engedélyezhető.
- b) Új épület esetén reklám csak az épülettel együtt tervezetten helyezhető el.
- c) Kerítéseken, előkertekben, épületek tetőzetén hirdetőfelületek, fényreklámok nem helyezhetők el.
- d) A területen A0-ás méretnél nagyobb hirdetőfelület nem helyezhető el.

7. Közterületekre vonatkozó előírások

- a) Közterületen és közhasználat céljára átadott területen hatósági építési engedély alapján elhelyezhetők:
 - aa) a közparkok (Z) és a közlekedési területek előírásaiban engedélyezett építmények, köztárgyak,

²⁰⁹ Módosította a 40/2008.(XI.21.) rendelet 2. § Hatályos: 2008. december 1.

- ab) idegenforgalmi és információs tájékoztató táblák,
- ac) telefonfülke, óra
- ad) időszakosan működő vendéglátó terasz közterület-használati engedély alapján.
- b) A hatósági engedély iránti kérelemhez csatolni kell az engedélyeztetési tervdokumentáció tartalmi követelményeinek országos hatáskörű, vonatkozó előírásain túl a következőket:
 - ba) a környezetet is bemutató helyszíni fotót
 - bb) a tulajdonos és/vagy az Önkormányzat hozzájárulását
 - bc) látványtervet, színezési tervet.
- c) Közterületen és közhasználat céljára átadott területen rendezvények esetén meghatározott ideig kivételesen elhelyezhetők a rendezvények célját szolgáló építmények. Ezeknek az építményeknek az állandó fennmaradására, funkciójára vonatkozóan semmiféle hatósági engedély nem adható ki.
- d) Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha
 - da) az a közterületen kívüli építmények megközelítését nem akadályozza
 - db) a gyalogossáv (minimum 1,5 méter) szélességét nem csökkenti
 - dc) a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza
 - dd) a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza
 - de) a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
- e) Közterületen annak állandó, illetve tartós igénybevételére semmiféle engedély nem adható ki.
- f) Közterületen csak egységes jellegű idegenforgalmi és információs építmények, táblák helyezhetők el.
- g) A sziget teljes területén a 10 m szélességet meghaladó közterületek, utak mentén fasorok telepítendők.

8. Zöldfelületi előírások

- a) A sziget teljes területén az allergiát okozó ill. termésükkel szemetelő valamint mérgező növények nem ültethetők.
- b) A vízpartokon, a parti sétányok és utak mentén a természetes galérianövényzethez hasonló természetközeli növényzetet kell kialakítani, a meglévő természetes növényzet, jellemző vízparti növénytársulásokat meg kell őrizni.
- c) A kialakítandó és meglévő zöldfelületeket a tulajdonos köteles a mindenkori szakmai szempontok szerint megfelelően jó karban tartani.
- d) A Molnár utca kötelező fasorának kialakításához figyelembe kell venni a meglévő (a 14,0 m-es útsabályozást megelőző) előkertben lévő növényzetet.
- e) A területen fasoroknál telepítendő fák legalább 12/14 cm-es törzsköréátmérőjű, kétszer iskolázott faiskolai egyedek lehetnek.
- f) Az építési telkeken belül a telekterület 150 m²-ként legalább 1 db lombos fa ültetendő.

9. Környezetvédelmi előírások

- a) Mélyfekvésű területre, valamint feltöltött területre építkezni csak talajmechanikai szakvélemény alapján szabad és az abban előírtakat kötelező betartani.
- b) Magas talajvíz állású területen a terepszint alatti építkezéssel a talaj- és rétegvíz áramlási útját elzárni nem szabad, annak a továbbvezetéséről gondoskodni kell.

- c) A vezetékes vízellátás kiépítése után a kutakat – vízminőség vizsgálat alapján – lehet tovább használni.
- d) A sziget teljes területén tilos a szennyvizek szikkasztása, azoknak felhagyott kutakba vagy élő Duna-ágakba való vezetése.
- e) A sziget teljes területén csak szabadforgalmú növényvédőszer használható. Szemetet, szennyvizet, szennyvíziszapot elhelyezni tilos.
- f) A sziget teljes területét zajvédelmi szempontból fokozottan védett területnek kell minősíteni és minden gazdasági jellegű ill. zavaró zajjal járó tevékenység tilos. Ennek megfelelően a sziget teljes területén a szolgáltató és egyéb tevékenységekből származó zaj megengedett egyenértékű A-hangnyomásszintje: nappali: 50 dB, éjjel: 40 dB.
- g) A Soroksári – Dunapart menti területein (melyek kiterjedt nádasok) semmilyen feltöltés sem engedhető meg. A parti nádasok, vízvédelmi okból megóvandók.

10. Közlekedési előírások, járművek elhelyezése

- a) Szilárd burkolattal az utak csak akkor építhetők ki, ha a teljes keresztmetszetre kiépültek a közműhálózatok.
- b) A közlekedési területeken csak a közlekedést szolgáló közlekedési építmények, illetve a 14,0 m-nél szélesebb szabályozási szélességű területen tájékoztató építmények helyezhetők el.
- c) A területen minden 10 férőhelyet elérő parkoló csak szilárd burkolattal építhető, és a csapadékvíz elvezetéséhez hordalék- és olajfogót kell beépíteni.
- d) A területen minden, járművek várakozására szolgáló helyet (parkolót) fásítva kell kialakítani: legalább 1 db lombos fa 3 db gépkocsinként.
- e) A Z-FK-XXIII-02 övezet területén 50 gépkocsit befogadó fásított szintbeli parkolót kell kialakítani.
- f) A területen a közterületek (magánutak) kialakítását, alakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak – köztárgyak – elhelyezését is tartalmazó terv(ek) szerint kell elvégezni, a kertészeti tervekkel és az információs (tájékoztató) rendszer elemeivel összehangolva.
- g) A területen a gyalogosközlekedést is szolgáló utcák, terek, járdák térburkolatát, továbbá berendezését egységes koncepció alapján kell kialakítani akkor is, hogy azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.

11. Közművekre vonatkozó előírások

- a) A közművezetéseket föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.
- b) A hálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- c) A folyásra kerülő csapadékvizet el kell vezetni a befogadóba. A befogadó: az RSD ága. A bekötés előtt hordalékfogó létesítendő.
- d) A talaj, a talajvíz és a rétegvizek védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- e) 20/0,4 kV-os transzformátor állomások telepítésénél ki kell építeni:
 - ea) a közvetlen közterületi kapcsolatot
 - eb) a teherautóval történő megközelítést
 - ec) a körüljárhatóságot és
 - ed) 5 m-es védőtávolságot kell figyelembe venni.
- f) A tervezett távközlési hálózatoknak és megszakító létesítményeknek a terület 100 %-os ellátását kell szolgáltatnia. Ide kell helyezni a törzs, és átkérő kábelhálózatokat is. A

távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok részére a gyalogos közlekedés területsávja mellett a távközlési műtárgyak kiépíthetők minden utcában.

14. SZÁMÚ MELLÉKLET²¹⁰

A Budapest XXIII. kerület Molnár-sziget belterületének Szabályozási tervlapja

A 10/2004.(II.27.) Ök. sz. rendelettel jóváhagyott, aktualizált szabályozási
tervlapja

²¹⁰ Módosította a 40/2008.(XI.21.) rendelet 3. § Hatályos: 2008. december 1.

15. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Budapest XXIII. kerület, Ócsai út (187979) – Névtelen utca (187968) – Gyáli-patak (196242) – a vasútvonal melletti véderdő területe (187952, 187953, 187965) által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1 Általános rendelkezések

- a) A Gyáli-patak mederrendezése miatt a patak telekhatárától mért építési hely határa 10 m-ig csökkenthető.
- b) Közműlétesítmények, magánutak, nem épület jellegű műtárgyak (transzformátorállomás, gáznyomás-szabályozó, átemelő, stb.) részére az övezeti előírásoktól eltérő méretű önálló telek (földrészlet) kialakítható.
- c) Telekalakítás során – amennyiben megfelelnek, vagy megfeleltethetők az oldalhatáron álló épület elhelyezkedés is kialakulhat.
- d) ²¹¹A szabályozási tervlapon az építési helyen kívüli épületek felújíthatók, de nem bővíthetők, elbontásuk esetén helyükön új épület nem helyezhető el.
- e) ²¹²
- f) A tűzvíz hálózat bővítését a meglévő NA 200 mm-es vezetékről felszíni tűzcsapokat a tűzvédelmi hatóság által előírt módon kell megoldani. A tűzvíz hálózat módosítása, bővítése esetén a kivitelezés megkezdése előtt azt egyeztetni kell a Dél-pesti Tűzmegelezési Régió hivatalával.
- g) ²¹³ A terület felszíni vizeinek befogadója a Gyáli-patak. A mederrendezési munkák befejezése előtti fejlesztések felszíni vizeinek bevezetési feltételeire vonatkozóan a Fővárosi Csatornázási Művekkel egyeztetni kell. Az élővizek vízminőség védelme érdekében minden élővízbe történő csapadékvíz bekötés előtt hordalékfogó műtárgyon keresztül kell vezetni az összegyűjtött vizeket.
- h) A villamosenergia-ellátó hálózatot földkábelként kell kiépíteni.
- i) A hírközlési létesítményeket alépítményként kell kialakítani.
- j) ²¹⁴A terület régészeti érdekű terület, ezért a régészeti örökség védelme érdekében az építési engedélyezési eljárás során földmunkával járó beruházás esetén a földmunkák régészeti megfigyelése szükséges, a szakfelügyelet elvégzésére a Budapesti Történeti Múzeum jogosult.

2 A M-XXIII.-02 építési övezetre vonatkozó előírások

- a) Az M-XXIII.-02 építési övezetben az alábbi funkciók épületei-építményei helyezhetők el:
 - aa) ipari építmények,
 - ab) raktározás építményei,
 - ac) a gazdasági tevékenységet kiszolgáló irodai épületek, intézményi épületek,
 - ad) közlekedési és szállítási építmények,

²¹¹ d) és f) pontokat módosította a 15/2007.(II.23.) rendelet 2. § (1) bekezdése Hatályos: 2007. március 1.

²¹² Hatályon kívül helyezte a 15/2007.(II.23.) rendelet 3. § (2) bekezdése Hatályos: 2007. március 1.

²¹³ Módosította a 15/2007.(II.23.) rendelet 2. § (2) bekezdése Hatályos: 2007. március 1.

²¹⁴ Beiktatta a 15/2007.(II.23.) rendelet 2. § (3) bekezdése Hatályos: 2007. március 1.

- ae) kereskedelmi építmények,
- af) gépkocsi parkolás és
- ag) a közmű és a gépészet építményei.
- b) Amennyiben teljesülnek a BVKSZ 46. § (3) bekezdésében foglalt feltételek, az építési övezet területén elhelyezhető:
 - ba) legfeljebb 15.000 m² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi, raktár- kereskedelmi létesítmény,
 - bb) önálló intézményi épület,
 - bc) önálló irodai épület,
 - bd) bemutatóterem,
 - be) szolgáltató épület,
 - bf) szálláshely-szolgáltató épület
- c) Nem épület jellegű műszaki létesítmények, műtárgyak maximális magassága nem haladhatja meg a 27 m-t.

3 Zöldfelületek

- a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább egyharmadát többszintű (cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
- b) Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább egysoros fasort kell telepíteni, a fasor alatt cserjesávval.
- c) A belső utakat fásítva kell kialakítani.
- d) A növényanyag megválasztásánál előtérbe kell helyezni a honos fajok telepítését.
- e) A létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha az előírt növénytelepítés megtörtént.
- f) Az erdőterület fejlesztése, növények telepítése kertészeti terv alapján történhet.

16. SZÁMÚ MELLÉKLET²¹⁵

A Budapest XXIII. kerület, Ócsai út (187979) – Névtelen utca (187968) – Gyáli-patak (196242) – a vasútvonal melletti véderdő területe (187952, 187953, 187965) által határolt terület szabályozási tervlapja

²¹⁵ Módosította a 15/2007.(II.23.) rendelet 3. § (2) bekezdése Hatályos: 2007. március 1.

17. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Budapest XXIII. kerület Horgásztó kialakítására kijelölt terület kiegészítő rendelkezései

1. A szabályozási terv által érintett területen építési engedély csak akkor adható, ha Dunaharaszti felől a külterületi, legfeljebb 8m széles közút kiszabályozásra került, s ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése megtörtént, és a terület egészére készített beépítési javaslaton alapuló elvi építési engedély megadásával a hatóság az építéshez már előzetesen hozzájárult.
2. A területen telepített erdővel keretezett extenzív hasznosítású halászatra alkalmas öntözőtő helyezhető el, mely létesítésének feltétele az I. fokú vízügyi hatóság vízjogi létesítési engedélye.
3. A területen 30-45fokos magastető tetőforma megengedett.
4. A területen elhelyezhető létesítmények:
 - a) extenzív halgazdálkodással kapcsolatos létesítmények (tóparton a bioszféra és vízgazdálkodási terület határán a vízi élőhely kivételével min. 20m-ként max. 12m² alapterületű, 3m építménymagasságú horgászstéggel egybeépített fából készült horgásztanya – egységesen megépítve – mely egy-két napos ott-tartózkodásra ad lehetőséget).
 - b) üzemeltetéshez szükséges kiszolgáló és szociális létesítmények,
 - c) 1 db lakást biztosító szolgálati épület.
5. A területen a felsorolt létesítmények csak a részleges közművesítés biztosítása mellett helyezhetők el.
6. A területen legfeljebb 2m magas huzalkerítés építhető.
7. A területen az egyes külön használatú telekrészeket csak élő sövényel szabad elválasztani.
8. A területen a jelentkező közműigényeket a villamos energia ellátás kivételével közműpótló létesítményekkel kell kiszolgálni, de közműpótló berendezés csak ideiglenes jelleggel helyezhető el,
 - a) vízellátás: helyi vízbázisra épülő fűrt kút
 - b) szennyvízelhelyezés: zárt szennyvíztároló
 - c) csapadékvíz: helyi szikkasztás
 - d) gázellátás: PB gáztartály
9. A területen oltóvíz igényt az öntöző tóból kell biztosítani a védendő épülettől 500m távolságon belül létesített vízkivételi hely kiépítésével, a vízvételi hely kialakítását, megközelítését, üzemeltetésének módját az elsőfokú tűzvédelmi hatósággal egyeztetni kell.
10. A területen utak, dűlőutak mellett fasorok ültetendők, honos fafajokkal vagy gyümölcsfákkal. Légvezetékek alatt csak olyan kis növésű fák ültethetők, melyek csonkolása nem szükséges.
11. A meglévő fasorok, facsoportok megtartásáról gondoskodni kell.
12. A tó kialakításának befejezése után a tulajdonos a kitermelt – eladott, illetve helyben felhasznált – ásványvagyronról elszámolást köteles benyújtani a Magyar Geológiai szolgálat területileg illetékes Budapesti Területi Hivatalának.
13. A honos elegyes erdő telepítésével a talajeróziót meg kell szüntetni.
14. Föld alatti üzemanyag- és olajtartályok csak dupla fallal, szivárgásjelzővel ellátva létesíthetők.
15. A tájrendezésnél fontos szempont legyen a talaj humuszos rétegeinek megőrzése, illetve a vízelvezés olyan módon történő kialakítása, hogy a termőtalajt minimálisan károsítsa.

16. Vízvédelem céljából a vízparttól számított 6-6 méteres sáv vízügyi védőterületként meghagyandó, melyet zöldterületként kell kialakítani, ahol biztosítani kell a honos vízi és vízparti fajok elterjedését.
17. A tervezési területen véderdőt telepíteni csak az Állami Erdészeti Szolgálat Budapesti Igazgatóságához benyújtott és általa jóváhagyott erdőtelepítési tervdokumentáció alapján lehetséges.
18. A telepített erdő ligeterdő legyen ártéri fajokkal.
19. A tó ÉNy-i része zsombékos, nádas, tisztásokkal megszakított területként alakítandó ki, nyugodt élőhelyet nyújtva a vízi állatok szaporodásának.

18. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Budapest XXIII. kerület Horgásztó kialakítására kijelölt terület szabályozási tervlapja

A 46/2004.(VI.18.) rendelettel jóváhagyott, aktualizált szabályozási tervlap

19. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Budapest XXIII. kerület Helsinki út – Hold utca – MÁV által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1. Nem épület jellegű műszaki létesítmények, műtárgyak maximális magassága nem haladhatja meg a 27 m-t.
2. A területen új önálló üzemanyagtöltő állomás és autós gyorsétterem nem létesíthető.
3. A szabályozási terven meglévő épületek területe építési hely, az épületek elbontása esetén, azok helyén az elbontott épület alapterületét legfeljebb 10 %-kal meghaladó új épület helyezhető el, az építési övezetre meghatározott beépítési paraméterek betartása mellett. Az építési helyek közötti távolság ebben az esetben sem lehet kevesebb 15 m-nél.
4. Az előkertben a személy-, vagy teherbejárattal kapcsolatos építmények és közmű műtárgyak helyezhetők el.
5. A telkek zöldfelülettel borított részének legalább egyharmadát többszintű (cserje- és lombkoronaszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.
6. Az egyes telkeken a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén egybefüggően kell kialakítani. A telekhatárok mentén legalább egysoros fasorral, alatta cserjesávval kell telepíteni.
7. A belső utakat fásítva kell kialakítani.
8. A növényanyaga megválasztásánál előtérbe kell helyezni a honos fajok telepítését.
9. A létesítmények használatbavételi engedélye kizárólag abban az esetben adható ki, ha az előírt növénytelepítés megtörtént.
10. A szabályozási tervben a telekhatár mentén kialakított (jelölt) oldalkert mentén, 10 m szélességben, fásított zöldfelületet kell kialakítani és fenntartani. A zöldfelületi sávba épület maximum a zöldfelület 0,1 %-áig nyúlhat be és az így kieső zöldfelületi részt a telek más részein pótolni kell.
11. A területen közüzemi közműhálózatokat és egyéb vezetékeket terepszint alatt kell elhelyezni, kivételt képeznek a telek rendeltetését szolgáló ipari-technológiai vezetékek.
12. A területen az Építésügyi Hatóság előírhatja, hogy új épület létesítése csak az érintett területre vonatkozó részletes talajmechanikai szakvélemény alapján kidolgozott terv szerint végezhető.

20. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Budapest XXIII. kerület Helsinki út – Hold utca – MÁV által határolt terület szabályozási tervlapja

A 47/2004.(VI.18.) rendelettel jóváhagyott, aktualizált szabályozási tervlap

21. SZÁMÚ MELLÉKLET

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 holtága által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1. Általános rendelkezések

- a) 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.
- b) A telkek területén a rézsúk erózió és csúszás elleni védelmét biztosítani kell. Az erózió és csúszás elleni védelem az alatta lévő part biológiai és látványvédelme érdekében nem biztosítható beton, vagy egyéb anyagú támfalazással, teraszosítással, csak kizárólag, a lejtő megfelelő fás-cserje növényzettel (rézsűmegkötő képességű, terjedőtövű fajok) való betelepítésével.
- c) Az építési engedély kötelező munkarésze a részletes geodéziai felmérés és talajmechanikai szakvélemény.
- d) Az építési hely a szabályozási tervlapon jelölt terület, de a végleges telekalakítások függvényében ez a szabályozási tervtől eltérő is lehet.
- e) A területen kötelező a magastető, egyszerű kialakítású nyereg, vagy kontyolt kialakítása. A tetősíkok hajlásszöge 30-45 fok között lehet.
- f) Kétszintes tetőtér nem építhető.
- g) Gépkocsitároló a lakóépülettel egy tömegben, helyezhető el.
- h) A rendelőintézet épülete polgári védelmi szakhatóság nyilvántartásában, mint megerősítésre alkalmas épület szerepel. Ezért, az épületen végzendő bármely építési tevékenység esetén, a polgári védelmi szakhatóságot külön engedélyezési eljárás során meg kell keresni.
- i) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó új parkoló építését csak kiemelt szegéllyel szabad engedélyezni és kivitelezni annak érdekében, hogy a felületén összefolyó csapadékvíz összegyűjthető legyen, a potenciálisan szennyezett felszíni víz ne folyhasson közvetlen a zöldfelületekre.
- j) A telkeken rézsúk kizárólag oly módon alakíthatók ki, illetve meglévők oly módon alakíthatók át, hogy a rézsú állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.
- k) A tervezési terület topográfiai elhelyezkedése miatt régészeti érdekű terület. Ennek érdekében az engedélyezési eljárásba a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt Szakhatóságként kötelező bevonni.
- l) Helyi épített környezeti értéként kezelendők az alábbi, zöldfelületi jellegű területek:
 - la) Aranyág ápolóotthon kertje
 - lb) A Duna-ág Molnár szigeti hídtól É-ra eső, ökológiailag is értékes szakasza a parti sáv természetes jellegű növényzetével (füzesek, nádasok) együtt.
- m) A Ráckevei-Soroksári Dunaág Molnár szigeti ága partvonalát, vagyis a területfelhasználási egység határát korrigálni kell a kialakult helyzetnek megfelelően. Ehhez el kell készíttetni a kerület elöntési tervét. A part vonala a híd és a 185004/2 hrsz telek között a 96.5 Bf rétegvonal. A hídtól délre a terven jelölt vonal alakítandó ki. A 185004/2 hrsz közterület szélessége ennek megfelelően változik, de min. 6.0 m kell legyen. Az átsorolt területeket a szabályozási terv szerint az IZ illetve a Z-KP övezetekben kell sorolni.

2. A L4 keretövezetbe tartozó építési övezetek előírásai

- a) L4-XXIII-04. jelű építési övezet előírásai:
- aa) Az övezetben maximum négylakásos lakóépület helyezhető el.
 - ab) A telken épület az északi oldal-, és az utcai telekhatáron, mint kötelező építési vonalon helyezhető el. A telken min. 10 m. előkerttel keresztszárny is elhelyezhető.
- b) L4-XXIII-05. jelű építési övezet előírásai:
- ba) Az övezetben, a lakófunkció mellett, kereskedelmi, vendéglátó, kilátóterasz-funkció és parkoló elhelyezése megengedett.
 - bb) Az övezetben maximum négylakásos lakóépület helyezhető el.
 - bc) Az utcai telekhatár kötelező építési vonal.
 - bd) A maximális homlokzatmagasság 5,5 m lejtős terepen a lejtő felőli oldalon.
- c) L4-XXIII-08. jelű építési övezet előírásai:
Az övezetben maximum kétlakásos lakóépület helyezhető el.
- d) L4-XXIII-12. jelű építési övezet előírásai:
- da) Az övezetben lakófunkció mellett egészségügyi funkció helyezhető el.
 - db) A maximális homlokzatmagasság 6.0 m.
- e) L4-XXIII-13. jelű építési övezet előírásai:
- ea) Az övezetben, a lakófunkció mellett, kereskedelmi, vendéglátó, kilátóterasz-funkció és parkoló elhelyezése megengedett.
 - eb) Kilátóterasz, illetve parkoló esetén az utcával párhuzamos 6 m-es sávot kötelezően parkolóként kell kialakítani. A parkolósáv fölé, annak síkja felett 2,5 m-rel erkély jellegű terasz a telekhatárig kialakítható.
 - ec) Az övezetben maximum négylakásos lakóépület helyezhető el.
 - ed) A maximális homlokzatmagasság 6.0 m.
 - ee) Magastető a lejtővel párhuzamosan, gerinc a rétegvonalakkal párhuzamosan alakítható ki.
 - ef) A telkeken 1 m-nél magasabb támfal, illetve bevágás nem alakítható ki.
- f) L4-XXIII-14. jelű építési övezet előírásai:
- fa) Az övezetben, a lakófunkció mellett, kereskedelmi, vendéglátó, kilátóterasz-funkció és parkoló elhelyezése megengedett.
 - fb) A zöldfelületet dominánsan fákkal, cserjékkel fedetten kell fenntartani, illetve kialakítani. A telekterületbe ebből a szempontból a parkolók felett kialakuló szint számítandó be, a parkolófelületek nem.
 - fc) Az övezet fejlesztési terület. A beépítésre és építészeti kialakításra vonatkozóan elvi építési engedélyezési terv készítése, illetve elvi építési engedély kérelem benyújtása kötelező.
- g) L4-XXIII. 15. jelű építési övezet előírásai:
- ga) Az övezetben egészségügyi, szociális, rekreáció, szálláshely funkció és parkoló helyezhető el.
 - gb) A maximális homlokzatmagasság 6.0 m.

- gc) Az övezet telkein lévő idős, értékes fák megtartandók, építmény-elhelyezés érdekében sem vágathatók ki.
- gd) Az övezet fejlesztési terület. A beépítésre és építészeti kialakításra vonatkozóan elvi építési engedélyezési terv készítése és engedély kérelem benyújtása kötelező, melynek része a telekre vonatkozó kertépítészeti terv is a meglévő, a megtartandó és a tervezett fás növényzet feltüntetésével.

3. Az IZ keretövezetbe tartozó építési övezetek előírásai

- a) IZ-XXIII-06. jelű építési övezet előírásai:
 - aa) Az övezetben vízisportokhoz kapcsolódó kiszolgáló, vendéglátó és szálláshely funkciók helyezhetők el.
 - ab) Maximális beépíthetőség 500 m².
 - ac) A fennmaradó területet növényzettel, (dominánsan fákkal, cserjékkel) fedetten kell kialakítani.
 - ad) Az övezet fejlesztési terület. A beépítésre és építészeti kialakításra vonatkozóan elvi építési engedélyeztetési terv készítése, illetve elvi építési engedély kérelem benyújtása kötelező.
 - ae) Az övezetben az építési engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságot.
- b) IZ-XXIII-07. jelű építési övezet előírásai:
 - ba) Az övezetben maximum négylakásos lakóépület, egészségügyi, szociális, rekreáció és szálláshely funkciók helyezhetők el.
 - bb) a maximális homlokzatmagasság 6.0 m.
 - bc) A zöldfelületet dominánsan fákkal, cserjékkel fedetten kell kialakítani.
 - bd) Az övezet fejlesztési terület. A beépítésre és építészeti kialakításra vonatkozóan elvi építési engedély készítése kötelező.
 - be) az övezetben az építési engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóságot.

4. Közlekedés

- a) Közúti közlekedési területek:
 - aa) A Gyáli patak fölött járműközlekedésre is alkalmas hidat kell építeni a Láva utca és a Táncsics utca között.
 - ab) A Ráckevei-Soroksári Dunaág fölött, gyalogos és kerékpáros hidat kell építeni a Dobó utca és a Molnár sziget között.
- b) A területen az alábbi utcatípusok alakítandók ki:
 - ba) *K₁ utcatípus:*
 - Az ide tartozó utcák keresztmetszeti elrendezésükben a járműközlekedésre igénybe vehető úttestre és ettől kiemelt szegéllyel elválasztott gyalogos járdásra oszlanak.
 - Az utcatípusnál az útburkolatok kialakítása, cserje, felújítása során minimum 6 méter széles útburkolatot és kétoldali járdát kell kialakítani.

bb) K₂ utcatípus:

- Az utcákban a jármű és a gyalogos közlekedésre igénybe vehető területeket határozottan meg kell különböztetni, de nem kell szegéllyel elválasztani.
- A járműközlekedés számára minimálisan 5 méter széles burkolatot kell kialakítani.

bc) K₃ utcatípus:

- A jármű közlekedésre alkalmatlan, meredek utcarészeket a rézsű statikailag és közbiztonsági szempontból megfelelő, esztétikus átépítésével, lépcsőzésével kell a gyalogos közlekedésre alkalmassá tenni.
- Minimálisan 4 méter széles teherbíró burkolatot kell kialakítani.

bd) V utcatípus: elsősorban gyalogos közlekedést, ill. egy-két ingatlan feltárását szolgáló közök

- Minimálisan 2 méter széles teherbíró burkolatot kell kialakítani.

5. Közművek

- Új építési engedély csak a teljes közműellátás biztosításával adható.
- Terepszint alatti építmény elhelyezésénél a talaj- és rétegvizek szakszerű továbbvezetését telken belül meg kell oldani. A vizeket szomszédos telkek irányába terelni tilos!
- A Duna meder karbantartására a folyó mentén 6 m-es sávot (a már magánosított szakaszon is részben közterületként, részben a magántelekre eső rész szolgálmi jogával) szabadon kell hagyni, ezen belül mindennemű tevékenység végzésére (növény, fatelepítésre is!) az illetékes Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság, valamint a Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság engedélyét is meg kell kérni.
- A tervezési területen a középvezetési hálózat fejlesztésekor, szükségessé váló rekonstrukciójakor már csak földkábeles elhelyezését szabad engedélyezni. A kisfeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a távközlési hálózatot az út kiépítésével egyidejűleg földkábelbe kell átépíteni.

6. Zöldfelületek

- Az RSD valós partvonalát a Bf. 96,5 m magassági szintvonal határozza meg. A kialakítandó partvonal mentén min. 6 m. szélességű közparki sáv alakítandó ki. Az új és meglévő telekhatárok ennek megfelelően alakíthatók ki, illetve korrigálandók.
- Z-KP-XXIII-01 jelű zöldterületi övezetbe az alábbi előírások betartása kötelező:
 - Az övezet területén épület valamint terepszint alatti építmény nem helyezhető el.
 - A terület zöldfelületi rendezése, kertépítészeti kialakítása, fásítása, ott létesítmények elhelyezése csak kertépítészeti terv alapján történhet.
 - A terület illetve a vízpart rendezése, kialakítása, létesítmény-elhelyezés során a meglévő természetes növényállomány (különösen a fák, cserjék, valamint a nádasok) megtartására, a terület kialakult zöldfelületi jellegének megőrzésére figyelemmel kell lenni.
 - A nádasok védelme érdekében a Duna-parton művi, épített partfal nem alakítható ki. Tilos a meder szűkítése feltöltéssel. A nádasok kiterjedése csak a sója és a horgászállások kialakítása érdekében, e létesítmények közvetlen környezetében csökkenthető, a szükséges legkisebb mértékben.

- be) Az övezet területén egy sója létesíthető, melynek szélessége maximum 3.0 nem lehet.
- bf) Csak közösségi használatú épített víziállás (horgászállás, csónakkikötésre alkalmas hely) padlósínt magassága a csatlakozó parti közterületi sáv átlag szintmagasságánál nem lehet magasabb. Egy állás összterülete nem haladhatja meg a 4 m²-t.
- bg) Az övezetben szilárd burkolatú utat csak egységes szemléletben készült közlekedési, kertépítészeti és közmű tervek alapján lehet kialakítani.
- bh) Gépjármű közlekedést is szolgáló teherbíró burkolatot minimum 2.5, maximum 3 méter szélességben kell kiépíteni.
- bi) Az övezetben közterületi parkoló akkor helyezhető el, ha a meglévő partvonal a nádas és az értékes fás növényzet ezt fizikailag lehetővé teszi.
- bj) A Duna parti kerékpárút nyomvonala az övezeten keresztül vezet. A kerékpárút a teherbíró burkolaton is vezethet. Az önálló kerékpárút szakaszok minimális szélessége 2.2 m.
- c) A szabályozási terven városképi értékű faegyednek, facsoportnak jelölt fás növények védendőek, megtartandók.
- d) Az utak menti zöldsávok kialakítására alkalmas, 16 m-nél szélesebb utcákban – amennyiben ezt a közművezetékek védőtávolságainak betartása lehetővé teszi – az utca mindkét oldalán fásított zöldsávot kell fenntartani, illetve kialakítani. A 14 m-nél keskenyebb, de legalább 10 m széles lakóutcákban a közút építésével, rendezésével, pl. közművesítés, burkolatcsere, útszélesítés, egyidejű beruházásként egyoldali, utcafásítást kell megvalósítani.

22. SZÁMÚ MELLÉKLET

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 holtága által határolt terület szabályozási tervlapja

Az 59/2004.(IX.26.) rendelettel jóváhagyott szabályozási tervlap

²¹⁶23. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Budapest XXIII. kerület, Szent László út – Pistahegyi út – Hrivnák Pál utca – Szentlőrinci út által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1. Az L2/A-XXIII-04 jelű építési övezet előírásai

- a) Az építési övezetben használatbavételi engedély csak teljes közművesítettség és csapadékvíz csatorna megléte esetén adható ki.
- b) A tárgyi területen az előkert mérete 5,00 méter.

2. Az L2/A-XXIII-05 jelű építési övezet előírásai

Az építési övezetben kizárólag a szabadidő eltöltés, pihenés, testedzés építményei és közműépületek helyezhetők el.

3. Az L2/A-XXIII-06 jelű építési övezet előírásai

Az építési övezetben használatbavételi engedély csak teljes közművesítettség és csapadékvíz csatorna megléte esetén adható ki.

²¹⁶ 23 – 24. sz. mellékleteket beiktatta a 21/2006.(V.20.) rendelet 3. § Hatályos: 2006. június 1.

24. SZÁMÚ MELLÉKLET

**A Budapest XXIII. kerület, Szent László út – Pistahegyi út – Hrivnák Pál
utca – Szentlőrinci út által határolt terület szabályozási tervlapja**

²¹⁷25. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Budapest XXIII. kerület, nyír utca – Zsombékos utca – Sportcsarnok utca – véderdő által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1. Az L7-XXIII-01 jelű építési övezet előírásai

- a) Az építési övezetben telepíthető funkciók: sportcsarnok, lakóövezeteket kiszolgáló sportpályák, klubépületek, öltözők, büfé, edzőterem, a terület rendeltetését nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény
- b) Újonnan létesülő építmények esetében az építményeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
- c) A szabályozási terv hatálya által érintett területen elválasztott rendszerű, zárt csapadékvíz-csatorna építendő ki.
- d) Jelen rendelet hatálya által érintett területen építmény elhelyezése esetén az építési engedélyezési tervdokumentációhoz részletes talajmechanikai szakvéleményt kell mellékelni.
- e) A tűzoltóság vonulása és működése céljára – ha arról jogszabály, illetve nemzeti szabvány másként nem rendelkezik – az építményhez olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- f) A területen közös vízellátási rendszer esetén a vízvezeték hálózatot úgy kell méretezni, hogy a kommunális átlagos vízmennyiséget, a technológiai víz működéséhez szükséges vízmennyiséget, valamint a meghatározott oltóvíz mennyiséget egyidejűleg biztosítsa.
- g) A területen az oltóvizet vezetékes vízellátás létesítése esetén föld feletti tűzcsapokkal kell biztosítani.
- h) A területen annyi tűzcsapot kell létesíteni, hogy az oltáshoz szükséges vízmennyiség egy időben kivehető legyen.
- i) A tűzcsapokat a védendő építményektől a megközelítési útvonalon mérten 100 m-nél távolabb és – tűzcsapcsoportok kivételével – egymáshoz 5 m-nél közelebb elhelyezni nem szabad.
- j) A tűzcsapok telepítési helyét a hivatásos önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell.
- k) A tűzcsapoknál a tűzoltó gépjárművek részére úgy kell felállási helyet biztosítani, hogy azok mellett legalább egy nyomsávú közlekedési út szabadon maradjon.

²¹⁷ 25. – 26. sz. mellékleteket beiktatta a 22/2006.(V.20.) rendelet 2. § Hatályos: 2006. június 1.

26. SZÁMÚ MELLÉKLET

**A Budapest XXIII. kerület, nyír utca – Zsombékos utca – Sportcsarnok
utca – véderdő által határolt terület szabályozási tervlapja**

27. SZÁMÚ MELLÉKLET²¹⁸

A Budapest XXIII. kerület, Péteri major területének kiegészítő rendelkezései

1. A tervezési területhez tartozó lakó építési övezetben a kialakult, oldalhatáron álló vagy iker jellegű lakóépület bővíthető, bontás és újraépítés esetén, az új épület csak szabadon álló módon helyezhető el. A lakóövezeten belül a személygépkocsi tároló önálló épületben is megvalósítható.
2. Az Őszirózsa utca folytatásában kialakuló új tömbben, az L4-XXIII-01 övezetben elhelyezhető lakóépület maximális alapterülete 250 m² lehet.
3. M-XXIII-07 jelű övezetben a fővárosi védettséggű, üzemen kívül lévő víztorony beépítettsége nem növelhető. Műszaki állapota, anyaghasználata arányrendszere védendő. Az épület körül a közkert jellegű megőrzendő.
4. A mezőgazdasági üzemi jellegű területhasználatú MG-MT-XXIII-01 övezet területén a kialakult beépítés megőrizhető, felújítható, korszerűsíthető, átépíthető. Új építés esetén a beépíttség mértékének felső határa 3 %.
 - a) A területen kerítés legfeljebb 2,5 m-es magassággal, részben tömör módon létesíthető. A tömör és az áttört (átlátható) módon kialakított kerítésszakasz aránya legfeljebb 2:1 lehet.
 - b) A területen belül a kialakítandó gépjárművel használható és a gyalogos közlekedést szolgáló közlekedési felületeket, szabadtéri parkolók burkolatát, berendezését, fásítását, egységes koncepció alapján kell kialakítani.
 - c) A bejárat mellett meglévő, liget jellegű zöldfelület megőrzendő.
 - d) A bűz és légszennyezéssel járó tevékenység a kibocsátások csökkentése érdekében korszerű technológia alkalmazásával folytatható ill. létesíthető.
5. A Gyáli patak VII. ág védőtávolság a mederéltől számított 6 – 6 m, melyet a fenntartás érdekében szabadon kell hagyni. A parti sávban kizárólag gyep művelési ágú terület alakítható ki. Az övezetben létesítmények kizárólag a vízügyi hatóság hozzájárulásával helyezhetők el. A parti sávban épületek nem létesíthetők, meglévők bontásuk után újra nem építhetők.
6. A telekhez rendelt beültetési kötelezést három szintű növényzet telepítésével, a kijelölt területrészen 1/3-án cserje és lombkoronaszint ültetésével kell biztosítani a használatbavétel megkéréséig.
7. Közműellátás:
 - a) A Péteri major területén a fővárosi szintű szennyvízcsatorna hálózat fejlesztés megvalósulásáig építési tevékenység részleges közműellátás megléte esetén folytatható.
 - b) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
 - c) A munkahelyi, a jelentős zöldfelülettel rendelkező munkahelyi övezetben és a mezőgazdasági üzemi területen, a területen belüli oltóvíz-igényt a kerületi tűzoltó-parancsnoksággal, az építési engedélyezési eljárás során lefolytatott egyeztetés figyelembe vételével kell biztosítani.
8. Az újonnan kialakítandó közutak magánútként is kialakíthatók.

²¹⁸ 27 – 28. sz. mellékleteket beiktatta a 27/2006.(VII.14.) rendelet 7. § Hatályos: 2006. augusztus 1.

28. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Budapest XXIII. kerület, Péteri major területének szabályozási tervlapja

29. SZÁMÚ MELLÉKLET²¹⁹

A Budapest XXIII. kerület, Sodronyos utca – Házikert utca – Karmazsin utca – Zsellér dűlő által határolt terület szabályozási tervlapja

²¹⁹ Beiktatta a 3/2007.(I.26.) rendelet 2. § Hatályos: 2007. február 1.

30. SZÁMÚ MELLÉKLET²²⁰

A Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út – Dobó utca – külterület-belterület határ – MÁV által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1. Az L4-XXIII-08 jelű építési övezet területre vonatkozó előírásai

- a) A területen kötelező a magastető (egyszerű kialakítású nyereg, vagy kontyolt) kialakítása. A tetőszög hajlásszöge 30-45 fok között lehet.
- b) Maximum egyszintes tetőtér építhető.
- c) Gépkocsitároló a lakóépülettel egy tömegben helyezhető el.
- d) Az övezet területén maximum kétlakásos lakóépület helyezhető el.

2. Az L4-XXIII-11 jelű építési övezet területre vonatkozó előírásai

- a) Amennyiben a fő rendeltetés szerinti épület lakófunkciójú, a beépítés maximum 30%, a zöldfelület minimum 55%-os lehet.

3. Az M-XXIII-08 jelű építési övezet területre vonatkozó előírásai

- a) Új, önálló épület közterületre merőleges vetületének hossza meghaladhatja a 25 métert.
- b) Új, önálló üzemanyag-töltő állomás a területen nem helyezhető el.
- c) Az üzemi tevékenységhez szükséges technológiai jellegű építmény és saját önálló reklámhordozó legmagasabb pontja 25,0 m lehet.
- d) Az országos közforgalmú vasút szélső vágányának tengelyétől mért 50-50 m széles védőtávolságon belül építményt elhelyezni csak a MÁV Rt. üzemeltetői és a közlekedési hatóság (Központi Közlekedési Felügyelet Vasúti Felügyelet) szakhatósági hozzájárulásával lehet.
- e) A meglévő kapubeajtók száma nem növelhető.
- f) A Szabályozási terven megtartandóként jelölt zöldfelületet, mint meglévő háromszintes növényállományt kell fenntartani.
- g) A Szabályozási terven kialakítandóként jelölt zöldfelületnek minden 150 m² után, és az M-XXIII-08 övezet egyéb zöldfelületének minden 250 m² után 1 db nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni.
- h) Az M-XXIII-08 övezetben építkezések, bontások és tereprendezések során talált szennyezett talajt be kell vizsgálni, majd a környezetvédelmi hatóság előírása alapján kell eljárni.
- i) A Grassalkovich út menti meglévő kerítésen valamint a szabályozási tervlapon jelölt 4,0m-es területrészen lévő épületeken csak állagmegóvás végezhető. A kerítés bontása esetén az új kerítést a Szabályozási terven jelölt „kerítés vonalára” kell építeni.

4. EGYÉB ELŐÍRÁSOK

- a) A Szabályozási terven jelölt fasorok megtartandók, kiegészítendők, illetve felújítandók.
- b) Városterő fajokból álló fasor telepítendő a szabályozási terven jelölt helyeken, a közműépítmények figyelembevételével. Az előnevelt, útsorfa minőségű fák ültetési távolsága legfeljebb 8-8 méter. A fák öntözési lehetőségéről gondoskodni szükséges (dugóval ellátott dréncső). A szabályozási terven a 184350 hrsz.-ú telek mellett jelezett telepítendő fasor a járda szélesítése esetén, a tervezett közterületi sávban létesítendő.

²²⁰ 30 – 31. sz. mellékleteket beiktatta a 4/2007.(I.26.) rendelet 3. § Hatályos: 2007. február 1.

- c) Az L4-XXIII-11, L4-XXIII-20 övezetekben kereskedelmi, szolgáltató funkció elhelyezése esetén a lakótelkek felé eső telekhatár mentén legalább 3 méter szélességben cserjesávot tartalmazó zöldfelület létesítendő.
- d) Építési tevékenység és tereprendezések megkezdése előtt a termőtalajréteget szakszerűen le kell termelni és kiporzás-mentesen deponálni. A termőföld legfeljebb fél évig tárolható, majd az építkezés befejezése után zöldfelületek létesítéséhez használható fel.
- e) Önálló antennatartó szerkezet (torony) a területen nem helyezhető el.
- f) 6 m-nél nem magasabb antenna meglévő épület tetőszerkezetén, ill. a kéményen a tulajdonos beleegyezésével helyezhető el.
- g) Az egész tervezési terület topográfiai elhelyezkedése okán régészeti érdekű terület, ahol a földmunkával járó beruházások régészeti szakfelügyelete szükséges.

31. SZÁMÚ MELLÉKLET

**A Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út – Dobó utca – külterület-
belterület határ – MÁV által határolt terület szabályozási tervlapja**

32. SZÁMÚ MELLÉKLET²²¹

A Budapest XXIII. kerület, Helsinki út – kerülethatár – Lenke u. – Bólyai u. – Vágóhíd u. – Alsó Határ út – Török u. – MÁV által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1. A szabályozási terv készítésekor hatályban lévő TSZT és FSZKT tervlapokon ábrázolt elkerülő út helyigényét a tervlap az építési hely kijelölésével biztosítja.
2. M-XXIII-09 jelű övezetben az '56-os emlékmű" önálló helyrajzi számra történő kialakítása – a szabályozási terven jelölt módon – az övezetben meghatározott paraméterektől eltérően is engedélyezhető.
3. M-XXIII-09 jelű övezetben a nem épület jellegű műszaki létesítmények, műtárgyak maximális magassága nem haladhatja meg a 27 m-t.
4. M-XXIII-09 jelű övezetben az építési hely a szabályozási tervlapon jelölt terület.
5. Az E-TG-XXIII-01 terület növényzete ligeterdő jelleggel alakítandó ki, erdészeti termőhely-feltáráson alapuló, az Állami Erdészeti Szolgálat által engedélyezett erdőtelepítési-kivitelezési tervdokumentáció alapján. Az erdőtelepítés során a termőhelyi adottságoknak megfelelő és a tájkaraktert erősítő honos fajok alkalmazandók, az erdőművelés során természet-, ill. környezetkímélő erdőművelési módok (pl. szálaló vágás, őshonos fajokkal történő erdőfelújítás) alkalmazandók. Az E-VE-XXIII-01 területen rekreációs és sportolási funkció is megengedett.
6. Közműlétesítmények, magánutak, nem épület jellegű műtárgyak (transzformátorállomás, gáznyomás-szabályozó, átemelő stb.) részére az övezeti előírásoktól eltérő méretű önálló telek (földrészlet) kialakítható. A szabályozási terven jelölt közutak – elsősorban a Lenke utca 16,0 métere szabályozási szélességű tervezett szakasza – közforgalom számára megnyitott magánútként is kialakíthatók. Magánutak a meglévő, illetve tervezett tömbökön belül bárhol kialakíthatóak. Új magánút minimális szélessége legfeljebb 2 telek, vagy lekerekített, illetve elkülönült használatú birtoktest megközelítése esetén legalább 8,0 méter-, 2, vagy annál több telek, vagy lekerekített, illetve elkülönült használatú birtoktest megközelítése esetén legalább 12,0 méter kell legyen.
7. Közműellátás:
 - a) Építési engedély csak a teljes közműellátás biztosításával adható.
 - b) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
 - c) A munkahelyi övezetben a területen belüli oltóvíz-igényt a kerületi tűzoltó-parancsnoksággal, az építési engedélyezési eljárás során lefolytatott egyeztetés figyelembe vételével kell biztosítani.
8. Környezetvédelem:
 - a) A területen található mélyfúrású kutakat is érintő építkezések esetében az építési engedélyezési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget.
 - b) Elválasztott rendszerű szennyvízcsatornába csapadékvíz nem vezethető.
 - c) A burkolt felületekről összegyűjtött szénhidrogénnel szennyezhető csapadékvizek csak megfelelően méretezett olaj-izszapfogókon való előkezelését követően vezethetők a csapadékvíz elvezető rendszerbe. Csak a tetőfelületekről összegyűjtött szennyezetlennek minősített csapadékvizek vezethetők előkezelés nélkül a csapadékvíz elvezető rendszerbe. Szikkasztani csak tiszta csapadékvizet (tetővizet) lehet.
 - d) A területfeltöltések esetén a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni.

²²¹ 32 – 33. sz. mellékleteket beiktatta az 5/2007.(I.26.) rendelet 3. § Hatályos: 2007. február 1.

33. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Budapest XXIII. kerület, Helsinki út – kerülethatár – Lenke u. – Bólyai u. – Vágóhíd u. – Alsó Határ út – Török u. – MÁV által határolt terület szabályozási tervlapja

34. SZÁMÚ MELLÉKLET²²²

A Budapest XXIII. kerület, Ócsai út – (187968) hrsz-ú közterület – belterületi határ – M0 autóút által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1. Az M-XXIII-10 jelű építési övezet területre vonatkozó előírás:

Az építési övezetben meghatározott legnagyobb megengedett építménymagasságot túllépni csak a technológiából adódó mértékben és helyen lehet. Kémény építése esetén magassága nem haladhatja meg a 30,0 m-t.

2. KL-KT-XXIII-03 jelű övezet területére vonatkozó előírásai:

- a) Az övezetbe a fővárosi jelentőségű közlekedési célú közterületből kialakított, önálló telekkel rendelkező üzemanyagtöltő állomás és a zöldfelület területe tartozik.
- b) Üzemanyagtöltő állomás a Soroksári elkerülő körút Ócsai út csomópontban a csomópont végleges kialakítását is tartalmazó engedélyezett útépitési tervek alapján kezdeményezhető.
- c) Az övezet területén az üzemanyagtöltő állomás létesítményein kívül kocsimosó helyezhető el.
- d) Az övezet területén elhelyezhetők a reklámhordozók közül a hirdető oszlop és a reklámdoboz.
- e) A hagyományos TOTEM oszlop vagy az üzemanyagtöltő állomás reklámszlopa legfeljebb 14,0 m magas lehet, a telekhatároktól 5,0 – 5,0 m-re helyezhető el.

3. Közlekedés

- a) Az M-XXIII-10 jelű építési övezetben tervezett beépítések feltétele az Ócsai út menti párhuzamos szervízút és Ócsai út csomópontjának, az Ócsai út távlati kiépítéséhez is illeszkedő átépítése.
- b) Magánút az Ócsai útra és a (187968) hrsz.-ú útra csak merőlegesen alakítható ki.
- c) Magánút kialakítása esetén a magánút területére vonatkozóan a minimális telekméret nem alkalmazandó.

4. Közműellátás, közműlétesítmények

- a) Közműhálózatokat közterületen kell elhelyezni, kivéve a Gyáli-patak 2. sz. felvízi ágát, mint természetes vízfolyást a hozzátartozó záportározóval.
- b) A záportározót a beépítésre nem szánt E-VE-XXIII-01 jelű övezet területén kell elhelyezni.
- c) A területen elválasztó csatornázási rendszert kell kialakítani.
- d) Csapadékvíz elvezetés alapfeltétele a Gyáli-patak 2 ág felvízi meder rendezése vagy a záportározó kiépítése.
- e) A csapadékvizet a Gyáli-patak 2. sz. ágába csak egy helyen lehet bekötni.
- f) A záportározóba való bevezetéssel a nyomvonalára minden kialakított teleknek szolgalmi jogot kell biztosítani.
- g) Az üzemanyagtöltő-állomás mélyépítési munkáinak megkezdése előtt az Elektromos Művek Dél-pesti Régiójával közösen fel kell tární a kialakított telket érintő kábelek nyomvonalát és ezeket meg kell szüntetni, ill. közterületre kell kiváltani.
- h) A tervezett transzformátorokat épületben közterületről közvetlenül szállítójárművel megközelíthető helyiségben kell elhelyezni.
- i) Önálló távközlési antennatartó szerkezet (torony) a meglévőn kívül nem helyezhető el.

²²² 34 – 35. sz. mellékleteket beiktatta a 6/2007.(I.26.) rendelet 4. § Hatályos: 2007. február 1.

- j) 6 méternél nem magasabb antenna az épületek tetőszerkezetén elhelyezhető.

5. Zöldterület, egyéb zöldfelület

- a) Az M-XXIII-10 jelű építési övezet területén a belterületi határ mentén kialakított 15,0 m széles területet többszintes növényállomány telepítésével - fa, cserje, gyepszint - kell kialakítani.
- b) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó új parkoló építését csak kiemelt szegéllyel lehet engedélyezni és kivitelezni, a felületéről a csapadékvíz élővízbe csak előtisztított berendezéssel keresztül vezethető be.
- c) Az M-XXIII-10 jelű építési övezet területén a lapostetősen kialakított új épületeken zöldtetőt kell létesíteni a felület minimum 30%-án.
- d) A szabályozási tervlapon jelölt meglévő erdőfoltokat és fasorokat meg kell tartani.
- e) A tervezett záportároló szegélyén vízkedvelő-víztűrő növényfajok telepítése szükséges.
- f) A gyeprácsos kialakítású parkoló területének 10%-a beszámítható a telek kötelező legkisebb zöldfelületébe.

6. Környezetvédelem

- a) Bontási, illetve mélyépítési munkák végzésekor esetlegesen felszínre kerülő szennyezett talajt, talajvizet, építőanyag-maradványt az építetőknek meg kell vizsgáltatnia. A vizsgálat által megállapított veszélyességi fokozat szerinti ártalmatlanítást el kell végezni. A szükség szerinti szennyezés-mentesítés befejeztéig építési tevékenység nem végezhető.
- b) A területen a külső légtérbe jutó légszennyezést, bűzhatást okozó tevékenység nem végezhető. Diffúz légszennyezést okozó tevékenység csak zárt térben folytatható a munkaegészségügyi szabályok szigorú betartása és a környezetvédelmi jogszabályoknak megfelelő környezettechnikai berendezések használatával.
- c) A területen az adott telek határain túlterjedő védőtávolságot igénylő tevékenység nem vezethető be.
- d) A területen talajt, illetve talajvizet szennyező tevékenység és burkolatlan felületen, csurgalékkelvezető rendszer nélküli anyagtárolás nem végezhető. A csurgalék szükség szerinti előkezelése biztosítandó.
- e) Az Ócsai út mentén kialakításra kerülő üzemanyag-töltő állomás indikátoros, kettősfalú tartállyal, kármentőmedencével és gőzre-cirkulációs technológiával létesítendő.
- f) Építési és tereprendezési tevékenység során a humuszvagyron védelmét – szakszerű felszedés, deponálás, újrafelhasználás – biztosítani kell.
- g) Az építési tevékenység megkezdése előtt a humuszos talajréteg letermeléséről és deponálásáról gondoskodni kell.
- h) A letermelt humusz legfeljebb fél évig deponálható, a deponálási idő alatt a kiporzás ellen védeni kell.
- i) A meglévő és a tervezett munkahelyi területek burkolt felületeiről és a járművek által használt felületekről származó csapadékvizeket csak előtisztítás, olaj- és homokfogó műtárgyon való átvezetés után szabad a közcsatornába vezetni.

7. Értékvédelem

A régészeti érdekű területen próbafeltárást kell elvégezni az építési munkákat megelőzően. Az építési engedélyezési eljárásba be kell vonni szakhatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

8. Védelmi, véderdő

A területen lévő védelmi erdőterületen csak

- közlekedési létesítmény,
- távvezeték

helyezhető el.

35. SZÁMÚ MELLÉKLET

**A Budapest XXIII. kerület, Ócsai út – (187968) hrsz-ú közterület –
belterületi határ – M0 autóút által határolt terület szabályozási tervlapja**

36. SZÁMÚ MELLÉKLET²²³

A Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út – MÁV terület – Hungária köz – Házikert utca által határolt terület kiegészítő rendelkezései

Az M-XXIII-11 jelű építési övezet előírásai

Általános előírások

- a) Előkert, oldalkert, hátsókert kialakítására vonatkozó előírások:
Előkert kialakítása: 0,00 m
Oldalkert kialakítása: zárt sorú beépítés
Hátsókert kialakítása: min. Ép.mag.
- b) Az M-XXIII-11 építési övezetben elhelyezhető funkciók: védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények valamint egyéb kereskedelmi, szolgáltató (munkásszálló) és ellátó építmények.
- c) a területen bármilyen építéssel, mélyépítéssel járó építés jellegű beavatkozás csak részletes, a talajvízviszonyokat is feltáró – talajmechanikai szakvélemény alapján végezhető.
- d) A közterületeken az önálló reklámhordozó közül maximum, 1,0 m átmérőjű hirdetőoszlop, valamint 1,0 m² felületű reklám-, cég-, vagy címtábla elhelyezése megengedett.
- e) A területen keletkező szennyvizet kizárólag közcsatornába lehet bevezetni.

Közlekedés

- f) Az újonnan kialakuló építési telkek teherforgalmát kizárólag közforgalom számára megnyitott magánútról lehet biztosítani, melynek minimális szélessége 12 m. Az út végén min. 10 m sugarú forduló kialakítása kötelező. Ezen magánút a meglévő kapubehajtók egyikén keresztül kell, hogy csatlakozzon a Grassalkovich út menti szervizúthoz. A Hungária köz felőli oldalon kizárólag személygépkocsi behajtó engedélyezhető. A Hungária köz tervezési területre eső szakaszán tehergépkocsi forgalom nem megengedhető és tempó 30-as sebességhatárolású övezet kialakítása javasolt.

Zöldfelületek

- g) A telkek be nem épített és közlekedésre igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, az építési övezetekben meghatározott zöldfelületi minimum értékek betartása mellett.
- h) Felszíni parkolók kialakítása esetén a fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, faiskolában előnevelt fa telepítésével kell megoldani.
- i) A zöldfelületi mutató számításba ún. „zöldbeton”, „műanyag gyeprács” nem számítható be.
- j) A szabályozási tervlapon kötelező fásítással jelölt helyen (kapubehajtók helyének kihagyásával), a közterületi telekhatártól mért 6,0 m szélességben háromszintes növényállomány telepítése kötelező.

Kulturális örökségvédelem

- k) A szabályozási terv által határolt terület régészeti érdekű területnek minősül, ahol bármiféle földmunka csak régészeti felügyelet mellett végezhető. A régészeti felügyelet biztosítása érdekében a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt 8 nappal fel kell venni a kapcsolatot a területileg illetékes múzeummal (Budapesti Történelmi Múzeum - 1250 Budapest, Szent György tér 2. Pf.: 4.)

²²³ 36 – 37. sz. mellékleteket beiktatta a 28/2007.(V.18.) rendelet 3. § Hatályos: 2007. június 1.

Polgári védelem

- l) Amennyiben polgári védelmi építmények (óvóhely, sziréna), vagy azok kiegészítő műtárgyai (romhatáron kívülre vezetett óh. vészkijárat, légbeszívó csonk, stb.) az esetleges bontásai, átalakításai, felújításai, egyéb munkái során érintetté válnak, a polgári védelmi szakhatóságot külön engedélyezési eljárás során meg kell keresni.
- m) Bármilyen építési engedélyezési eljárásnál a polgári védelmi szakhatóságot szakhatóságként meg kell keresni.

37. SZÁMÚ MELLÉKLET

**A Budapest XXIII. kerület, Grassalkovich út – MÁV terület – Hungária
köz – Házikert utca által határolt terület szabályozási tervlapja**

38. SZÁMÚ MELLÉKLET²²⁴

Budapest XXIII. kerület Soroksár, Ócsai út M0 autóút – közigazgatási határ – Budapest – Kelebiai vasútvonal által határolt területre vonatkozó kiegészítő rendelkezések

1. Az M- XXIII-13 jelű és az M-XXIII-14 jelű építési övezet területére vonatkozó előírások:

- a) Az építési telken belüli építési hely meghatározásánál az alábbi paramétereket kell figyelembe venni:
 - az előkert legalább: 5,0 m,
 - az oldalkert legalább: 10,0 m,
 - a hátsókert legalább: 10,0 m.
- b) Az építési övezetben a BVKSZ-ben kizárt funkciókon kívül nem helyezhető el:
 - új egészségügyi létesítmény,
 - alapfokú gyermekintézmény a fő rendeltetést kiszolgálva sem,
 - kiskereskedelmi létesítmény,
 - szálláshely, szolgáltató épület.
- c) Meglévő beépítésű területen új telekhatár kialakítása esetén, amennyiben a meglévő épület és az új telekhatár között a keretövezetre a BVKSZ-ben meghatározott legalább 10 m széles zöldsáv kialakítása nem biztosítható, vagy abban vasúti pályatest halad, az oldal és a hátsó telekhatárok mentén háromszintes növényállomány alakítandó ki.
- d) Amennyiben a telek legkisebb közterület felőli szélességre vonatkozó előírás a kialakult telekállapotok miatt nem biztosítható, akkor az előírás a telek közterülettel párhuzamos, - de azzal nem feltétlenül határos – telekszélességére vonatkozik. Ilyen esetekben a közvetlenül közterületekkel határos telekszélesség min. 20,0 m.

2. KV-LT-XXIII-01 jelű övezet területére vonatkozó előírások:

- a) Az építési telken belüli építési hely meghatározásánál az alábbi paramétereket kell figyelembe venni:
 - az előkert legalább: 5,0 m,
 - az oldalkert legalább: 10,0 m
 - a hátsókert legalább: 16,0 m.
- b) A területen az egyes telkeken belül a főrendeltetéshez (logisztika) kapcsolódó, védőtávolságot nem igénylő ipari funkció a beépíthető bruttó szintterületnek általánosan legfeljebb 5%-án, ettől eltérően a A, H, I és J területi egységek beépíthető bruttó szintterületének max. 20%-án helyezhető el, míg irodai funkció egységesen a beépíthető bruttó szintterület max. 20% lehet.
- c) Az építési övezeten belül 3 ha-nál kisebb – de legalább 2 ha-os – telek csak kialakult telektömb megosztása során visszamaradó telek esetén alakulhat ki. Ennél kisebb telek kizárólag a vonalas infrastrukturális létesítmények számára alakítható ki. Utóbbi telkeken építmény nem helyezhető el.
- d) A telek legkisebb szélességre vonatkozó előírások alól kivételt képeznek a magánutak, melyeknek szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti, illetve legalább 12,0 m.
- e) Üzemanyagtöltő, mosó, gépjármű karbantartó állomás, közlekedési létesítményként létesíthető.

²²⁴ Módosította a 35/2008.(X.06.) rendelet 4. § Hatályos: 2008. október 6.

3. A KV-LT-XXIII-02 jelű építési övezet területére vonatkozó előírások:

- a) Az építési telken belüli építési hely meghatározásánál az alábbi paramétereket kell figyelembe venni:
 - az előkert legalább: 5,0 m,
 - az oldalkert legalább: 10,0 m,
 - a hátsókert legalább: 16,0 m.
- b) A területen az egyes telkeken belül a főrendeltetéshez (logisztika) kapcsolódó, védőtávolságot nem igénylő ipari funkció a beépíthető bruttó szintterületnek legfeljebb 10%-án, irodai funkció legfeljebb 20%-án helyezhető el.
- c) Az építési övezetben a BVKSZ-ben kizárt funkciókon kívül nem helyezhető el lakossági célú kereskedelmi létesítmény.
- d) Az építési övezeten belül 3 ha-nál kisebb telek kizárólag a vonalas infrastrukturális létesítmények számára alakítható ki. Ezen telkeken építmény nem helyezhető el.
- e) A telek legkisebb szélességre vonatkozó előírások alól kivételt képeznek a magánutak, melyeknek szabályozási szélessége a szabályozási tervlap szerinti, illetve legalább 12,0 m.
- f) Amennyiben a keretővezetetre a BVKSZ-ben meghatározott 10 m széles zöldsávban vasúti pályatest halad, az oldal-és a hátsó telekhatárok mentén háromszintes növényállomány alakítandó ki.
- g) Üzemanyagtöltő állomás, mosó közlekedési létesítményként létesíthető.

4. A KL-KT-XXIII-01 jelű övezet területére vonatkozó előírások:

- a) A közlekedési célú területeket és azok szabályozási szélességét (építési területét) a szabályozási tervlap tartalmazza.
- b) Az övezet területén új üzemanyagtöltő állomás és autómosó nem helyezhető el.

5. A KL-VA-XXIII-02 jelű övezet területére vonatkozó előírások:

- a) Az övezet a MÁV vasúti és vasútüzemi területei, a pályaudvarok, teherpályaudvarok, vasúti rendezők területeinek, építményeinek elhelyezésére szolgál.
- b) Az övezet területén a BVKSZ-ben megengedett funkciók közül:
 - raktárak,
 - szolgálati intézmények,
 - szolgálati irodák,helyezhetők el.
- c) Az építmények elhelyezésénél az alábbi jellemzőket és építési határértékeket kell figyelembe venni:
 - az építményeket szabadonállóan kell elhelyezni,
 - az előkert legalább 5,0 m, az oldalkert és a hátsókert legalább 3,0 m legyen,
 - a bruttó szintterület legfeljebb 1500 m²,
 - a legnagyobb megengedett építménymagasság 16,0 m.

6. Az E-VE-XXIII-01 jelű övezet területére vonatkozó előírások:

- a) A kerületi szabályozási tervben lehatárolt területen környezetvédelmi szempontból szükséges véderdő létesítendő és tartandó fenn.
- b) Az övezetben biztosítani kell a kerületi szabályozási terven feltüntetett jelenlegi, illetve a tervezett közművezetékek elhelyezését és üzemeltetését.

- c) Az övezet közterületeken belül elhelyezkedő területének övezethatárán telekhatár alakítható.
- d) Az övezetben – a szabályozási terven jelölt – elsődlegesen az erdőterület fenntartásához szükséges magánút kialakítható.

7. Közlekedés

- a) A közterületeknek és a közforgalom számára megnyitott magánutaknak összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- b) Az M0-gyűrű, az 5. számú út és az 51. számú út az országos közúthálózat része.
 - Az M0-gyűrű hálózati szerepe autótút.
 - Az 5. számú út (Ócsai út) hálózati osztályba sorolása I. rendű főút.
 - Az 51. számú út hálózati osztályba sorolása II. rendű főút.
 - Az országos közutak a tervezési osztályba sorolását a közút kezelője határozza meg.
- c) Az Országos úthálózati elemek területfelhasználást befolyásoló előírásai.
 - Az országos közutak külterületi szakaszáról közvetlen ingatlankiszolgálás nem biztosítható.
 - Autópálya és autótút külterületi szakaszán az úttengelytől mért 100 m-es védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez közútkezelői hozzájárulás szükséges. Általánosan közművek az út területén kívül helyezhetők el, épület 80 m-nél jobban nem közelítheti meg az úttengelyt. Az építési övezetek területe esetében a fenti védőtávolságon belül kerítés az építési övezet területének határára épülhet, a kerítés és az épület között közlekedési létesítmények elhelyezhetők.
 - Országos főút külterületi szakaszán az úttengelytől mért 100 m-es védőtávolságon belül építmény elhelyezéséhez közútkezelői hozzájárulás szükséges.
 - Országos közút belterületi szakasza mellett ipari, kereskedelmi, vendéglátóipari, egyéb szolgáltatási célú építmény építése, bővítése, rendeltetésének megváltoztatása esetén közútkezelői hozzájárulás szükséges.
- d) Országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától mért 50 m-es védőtávolságon belül építményt elhelyezni csak az üzemeltetői vélemények, és közlekedés hatósági hozzájárulással lehet.
- e) A logisztikai területen a KV-LT-XXIII-01 és -02, valamint a KL-VA-XXIII-02 jelű övezetekben új építmények megvalósításának feltétele az 1. és 2. sz. közforgalom elől el nem zárt havária utak (Kamion és Forgalmas utca) Ócsai úti közúti kapcsolatainak kiépítése a következő feltételekkel:
 - A havária utak Ócsai úti kapcsolatait a párhuzamos szervizutak és azok Ócsai út távlati forgalmának megfelelően kell kialakítani.
 - A párhuzamos szervizutak Ócsai úti csatlakozásainak kialakításánál figyelembe kell venni az Ócsai út távlati (a Soroksár elkerülő út részeként kiépítendő) keresztmetszeti kialakítását, valamint az M0 autótút meglévő csomóponti ágainak Ócsai úti kapcsolatait.
 - A havária utak és a párhuzamos szervizutak Ócsai úti csatlakozásainál a tehergépjárművek számára tranzitútvonalként az M0 útgyűrűt kell jelölni.
 - A havária utak Ócsai úti kapcsolatait a logisztikai terület övezeteiben tervezett (H, J; K, és L jelű) raktárépületek közül utolsóként megvalósuló építmény használatbavételéig, de legkésőbb 2010. december 31-ig forgalomba kell helyezni.
- f) A 40-20 m szabályozási szélességű közút, vagy közforgalom számára megnyitott magánút hálózati osztályba sorolása gyűjtőtút. Tervezési osztályba sorolása B.V.c.D.
- g) A 16 m, vagy annál keskenyebb szabályozási szélességű közutak, vagy közforgalom

számára megnyitott magánutak, valamint az Ócsai út nyugati kiszolgáló útjának hálózati osztályba sorolása kiszolgáló út. Tervezési osztályba sorolásuk B.VI.d.C.

- h) A munkahelyi és logisztikai területek övezetei területén, amennyiben ilyen kialakításra kerül, a gépjárműforgalom beléptető rendszerét oly módon kell kialakítani, hogy annak működése a közúthálózat és közforgalom számára megnyitott magánúthálózat rendeltetésszerű használatát ne zavarja.
- i) Az M-XXIII-14 jelű munkahelyi övezetben létesítendő új építmények használatbavételének feltétele a közútkezelő által jóváhagyott közlekedési kapcsolatok kiépítése az építmény belső útjai és az Ócsai út melletti szervízút között. Amennyiben a szervízút érintett szakasza hiányzik, vagy a szervízút Ócsai úti csatlakozása a várható forgalomnak nem felel meg, az építtetőnek a hiányzó útszakasz kiépítését, ill. a főúti csatlakozás átépítését is el kell végezni.
- j) A logisztikai területek építési övezetei kiszolgálását biztosító közutak, vagy közforgalom számára megnyitott magánutak építési területén közműveket létesíteni csak a közlekedési pályák tervezett kialakításának figyelembevételével lehet.

8. Közművek

- a) A felszíni vizeket záportározó közbeiktatásával lehet a befogadórendszerbe vezetni. A logisztikai terület övezeteinek területéről és a KL-VA keretövezet területéről a lefolyást befolyásoló körülmények kedvezőbb megváltozásáig csak a már engedélyezett mértékű csapadékvíz vezethető egyidejűleg a befogadóba.
- b) A szabályozási tervlapon jelölt záportározónak a KV-LT és KL-VA területekre készítendő egységes csapadék- és felszíni vízvezetési terv alapján a területről érkező mennyiségeket, a tulajdonviszonyoktól függetlenül fogadnia kell.
- c) A területen elhelyezésre kerülő transzformátorokat épületben kell elhelyezni, amennyiben műszakilag megoldható.
- d) A mobil ellátás antennáit 4,0m-nél magasabb új torony esetén engedélyek birtokában, 4,0m-nél alacsonyabb torony létesítésénél és épületek tetején 6,0m alatti antennamagasság esetén engedély nélkül telepíteni lehet.

9. Környezetvédelem

- a) Az M0 autótút, leendő M51 autótút mellett, az útépítés keretében – a szabályozási terven feltüntetett – erdősávot, hófogó erdősávként kell kialakítani és fenntartani. A véderdősáv minimális szélessége 30 m legyen.
- b) A nagynyomású gázvezeték védőterületén fás szárú növényzet nem telepíthető.
- c) Az út- és térburkolatok csapadékvizeit csak olajfogó műtárgyon át szabad befogadóba vezetni. A tisztítási határérték 2 mg/l olajtartalom.
- d) Az átmenetileg tárolandó veszélyes (tűz- és robbanásveszélyes, maró, korrozív, ill. mérgező) anyagok számára, a kombiterminál területén, egymástól elválasztott, védett „kármentesítő” kialakítású tároló építményt kell létesíteni a kármentesítő vágány mellett.
- e) A veszélyesanyag-tároló - tűzoltóság általi – megközelítését fokozottan biztosítani kell.
- f) Az M0-gyűrű és csomópontja építése miatt megszűnő erdőterületeket az autópálya beruházás és a tulajdonosok terhére vissza kell pótolni a vonatkozó előírásoknak megfelelő mértékben Budapest XXIII. kerület közigazgatási területén.
- g) A technológiai szennyvizet a keletkezés helyén kell előtisztítani.

10. Értékvédelem

A nyilvántartott és a terven feltüntetett régészeti lelőhelyeket érintő, földmunkával járó beruházás, tereprendezés, telekalakítás engedélyeztetési eljárása során szakhatóságként meg kell keresni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal területileg illetékes Budapest Fővárosi Irodáját. A földmunkával járó beruházások, tereprendezés kivitelezése előtt az érintett területen megelőző feltárást kell végezni a beruházó költségére.

11. Településrendezési kötelezés

A szabályozási terven feltüntetett területen – beültetési kötelezettség keretében – erdőállományt kell telepíteni és fenntartani településrendezési szerződésben foglaltak szerint.

39. SZÁMÚ MELLÉKLET²²⁵

**Budapest XXIII. kerület Soroksár, Ócsai út M0 autóút – közigazgatási
határ – Budapest – Kelebiai vasútvonal által határolt terület szabályozási
tervlapja**

²²⁵ Módosította a 35/2008.(X.06.) rendelet 4. § Hatályos: 2008. október 6.

40. SZÁMÚ MELLÉKLET²²⁶

Budapest, XXIII. kerület Csendes utca - Virág völgy köz - Virág völgy utca - Fakopáncs utca - Alsó kert utca - Szitás utca - Székér utca - Középtemető utca - Vecsés út - MÁV vonal által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1. Az L4-XXIII-11 jelű építési övezet előírásai

- a) Amennyiben a fő rendeltetés szerinti épület lakófunkciójú, a beépítés maximum 25 %, a zöldfelület minimum 55 %-os lehet.
- b) Az L4-XXIII-11 övezetben kereskedelmi, szolgáltató funkció elhelyezése esetén a lakótelkek felé eső telekhatár mentén legalább 3 méter szélességben cserjesávot tartalmazó zöldfelület létesítendő.
- c) A tárgyi építési övezetben, telekhatár-rendezés esetén, az L4-XXIII-23 jelű építési övezet felőli telekhatárok korrekciójának mértéke nem haladhatja meg az utcafront felőli építési övezethatár hosszának 10 %-át, valamint a telekhatár-rendezés következtében az L4-XXIII-11 jelű építési övezet összterülete nem növekedhet. Az L4-XXIII-11 és L4-XXIII-23 jelű építési övezetek határa ebben az esetben szabályozási terv módosítás nélkül követi az új telek határát.
- d) A tárgyi területen bármilyen új épület elhelyezése, vagy meglévő épület bővítése esetén az építési engedélyhez talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező.

2. Az L4-XXIII-21 jelű építési övezet előírásai

- a) A tárgyi területen, az L4-XXIII-21 építési övezetben telkenként legfeljebb négy lakás létesíthető.
- b) A tárgyi területen bármilyen új épület elhelyezése, vagy meglévő épület bővítése esetén az építési engedélyhez talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező.

3. Az L4-XXIII-22 jelű építési övezet előírásai

- a) A tárgyi területen, az L4-XXIII-22 építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás létesíthető.
- b) A tárgyi területen bármilyen új épület elhelyezése, vagy meglévő épület bővítése esetén az építési engedélyhez talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező.

4. Az L4-XXIII-23 jelű építési övezet előírásai

- a) A tárgyi területen, az L4-XXIII-23 építési övezetben telkenként legfeljebb két lakás létesíthető, kivéve a Szitás utca – Alsó kert utca – Lápos utca által határolt tömböt, ahol a Szitás utca felől megengedett a négy lakás is.
- b) A tárgyi területen bármilyen új épület elhelyezése, vagy meglévő épület bővítése esetén az építési engedélyhez talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező.

5. Az L4-XXIII-24 jelű építési övezet előírásai

- a) A tárgyi területen, az L4-XXIII-24 építési övezetben telkenként legfeljebb egy lakás létesíthető.
- b) A tárgyi területen bármilyen új épület elhelyezése, vagy meglévő épület bővítése esetén az építési engedélyhez talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező.

²²⁶ Beiktatta a 16/2008.(III.28.) rendelet 5. § (1) bekezdése Hatályos: 2008. április 1.

6. Az M-XXIII-12 jelű építési övezet előírásai

- a) A tárgyi területen épület használatbavételi engedélyének feltétele a Középtemető utca, valamint az L4-XXIII-01 és M-XXIII-12 jelű építési övezetek határa felől a kor műszaki és esztétikai követelményeinek megfelelő zajvédő fal kiépítése.
- b) A tárgyi területen bármintemű új épület elhelyezése, vagy meglévő épület bővítése esetén az építési engedélyhez talajmechanikai szakvélemény készítése kötelező.
- c) A tárgyi területen, a területfelhasználásnak megfelelő legjobb telekstruktúra kialakításának érdekében, nyeles telek kialakítható. Ebben az esetben a nyél legkisebb szélessége min. 4,0 méter.
- d) A vasút védőtávolságát érintő beruházás esetén a MÁV Zrt. szakhatóságként részt vesz az építési engedélyezési eljárásban.
- e) A tárgyi területen, az M-XXIII-12 jelű építési övezet telkeinek lakóterületek felé eső részén, a zajvédő fal mentén háromszintes növényállomány telepítése szükséges.
- f) A tárgyi területen, az M-XXIII-12 jelű építési övezet telkein a tehergépjárművek részére telken belüli rakodó- és várakozóhelyek kialakítása is szükséges.

7. Az E-TG-XXIII-03 jelű övezet előírásai

- a) Az E-TG-XXIII-03 jelű övezet területén a BVKSZ-ben meghatározott építmények helyezhetők el, ezen kívül kerítés és rekreációs tó (öntöző tó, dísztó, pihenő tó) létesíthető.

8. Közlekedési célú közterületek előírásai

- a) Az újonnan kiszabályozott közlekedési célú közterületek kiépítésénél fasorok telepítésével biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali zöldfelületek kialakítását.
- b) Az újonnan kialakuló közterületek külön szerződés szerint, közhasználat céljára átadott magánútként is kialakíthatók, a közterületekre vonatkozó rendelkezések betartásával.

9. Vízfolyás és parti sávjának előírásai

- a) Az élővízfolyási csatornák szabályozási szélessége: 20,00 m; 14,00 m
- b) A Gyáli-patak szabályozási szélességén belül kizárólag a termőhelyi igényeknek megfelelő, honos fajok ültethetők.
- c) A Gyáli-patak mederrendezését kizárólag tájba illő módon, a táji- és természeti értékek növelése céljából lehetséges elvégezni.
- d) A meder átalakítása esetén tilos a meder felületét burkolni. A meder szelvényének kialakításánál törekedni kell arra, hogy az átalakított szelvény kedvezzen a vízparti vegetáció megtelepedésének.

10. Zöldfelületek előírásai

- a) A tárgyi területen átfolyó Gyáli-patak és közvetlen környezete az országos ökológiai hálózathoz tartozó ökológiai folyosó része. Az ökológiai hálózat működőképességének fenntartása miatt a Gyáli-patak medrétől számított 50-50 méteres sávon belül található lakóterületeken új épületet létesíteni kizárólag úgy lehet, ha az előírt minimális zöldfelületet háromszintes növényállomány – közte a termőhelyi adottságoknak megfelelő honos fás szárú fajok – telepítésével alakítják ki. A sávon belül az engedélyezési eljárásba a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget szakhatóságként be kell vonni.
- b) A zöldfelületek kialakítása során nagyrészt honos fajokat kell használni. Az övezetekben előírt zöldfelületi minimumokat többszintes aktív növényállomány telepítésével kell megoldani.

- c) Felszíni parkolók kialakítása esetén a fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, faiskolában előnevelt fa telepítésével kell megoldani.
- d) A zöldfelületi mutató számításba ún. „zöldbeton”, „műanyag gyeprács” nem számítható be.

11. Környezetvédelmi előírások

11.1 Talaj- és felszín alatti vízminőség védelem

- a) A felszín alatti vizeket érintő építési tevékenység (mélygarázs, mélyalapozás) esetén az engedélyezési eljárásba a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséget szakhatóságként be kell vonni.
- b) A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a területen potenciálisan szennyezési veszélyt jelentő tevékenység nem folytatható.
- c) A szükségessé váló feltöltések kizárólag hulladéknak nem minősülő inert anyagok felhasználásával történhetnek. Terület feltöltés esetén a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyag helyezhető el, amely a talajt, talajvizet nem károsítja.

11.2. Zaj- és rezgésvédelem

- a) A Sínpár utca meglévő és új szakasza között a „zajvédő dombot” meg kell tartani; a munkahelyi terület és a lakóterület között legalább 3 m magas zajvédő falat kell létesíteni – a Munkahelyi övezetben lévő telek beépítésének feltételeként, még a használatba vétel előtt – úgy, hogy a falat össze kell kötni a Sínpár utcai dombbal.
- b) A munkahelyi területen létesülő üzemi létesítményekre zajkibocsátási határértéket kell kérni a környezetvédelmi hatóságtól. Az építési engedélyezési eljárás során a zajterhelési határértékek teljesülését igazolni szükséges.
- c) Az L4 jelű övezetben a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló rendelet szerint a zajterhelési határérték a védendő épületek homlokzata előtt 2 m-re:
 - üzemi zajforrástól (beleértve az üzemi létesítmények területén való járműmozgást és az épületek gépészeti berendezéseit) nappal 50 dB, éjjel 40 dB;
 - a Budapest – Kelebia vasútvonaltól és a Vecsés úttól nappal 65 dB, éjjel 55 dB;
 - az egyéb (kiszolgáló utaktól, beleértve a Sínpár utca új útszakaszát is) nappal 55 dB, éjjel 45 dB.
- d) Az M jelű övezetben lakó- és hasonló (zajtól védendő) funkció nem megengedett.
- e) Az új épületek építése során megfelelő építési technológia, gépek, berendezések alkalmazásával, szükség esetén zajcsökkentésével gondoskodni kell a már meglévő és használatba vett épületek zaj- és rezgésvédelméről a zaj- és rezgésterhelési hatásértékek megállapításáról szóló rendelet szerint.

11.3. Hulladékkezelés

- a) A korábbi tevékenységekből keletkezett hulladékot az építetőnek el kell távolítania a vonatkozó jogszabályok szerint az új beépítés megkezdéséig.
- b) Bontási és építési hulladékok keletkezése, keletkezése esetén gondoskodni kell arról, hogy ezeket szelektív gyűjtés után csak engedéllyel rendelkező szállító/újrahasznosító/lerakó vehesse át.
- c) A hulladékok kezelésre történő átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésre vonatkozó átvételi jogosultságáról.

- d) A terület hulladékgazdálkodásának kidolgozása során figyelembe kell venni a Főváros Hulladékgazdálkodási Tervében meghatározott célokat (szelektív hulladékgyűjtés, hulladékszegény technológiák alkalmazása).
- e) A mélyépítési munkálatok során esetlegesen felszínre kerülő szennyezett anyagok szakszerű kitermelésével és ártalmatlanításával mentesíteni kell a beépítésre kerülő ingatlant.

12. Közműlétesítmények előírásai

- a) A munkahelyi területen bármely új építményre építési engedély csak teljes közművesítés után adható. Közműpótló berendezés nem alkalmazható.
- b) A Káposztásföld utcában a csapadékvíz elvezetésének megoldására csapadékvíz elvezetési tanulmánytervet, majd vízjogi létesítési engedély tervet kell készíteni.
- c) A létesítmények kommunális jellegű szennyvizeit közvetlenül, nem kommunális jellegű és technológiai szennyvizeit megfelelő előkezelést, illetve előtisztítást követően szennyvíz csatornahálózatra kell vezetni. A szükséges előtisztítás feltételeit a keletkezés helyén, telken belül kell biztosítani.
- d) A közcsatorna kiépítéséig a tárgyi területen építési engedély kiadható egy lakásos lakóház és zártrendszerű szennyvíztároló létesítésére, de a vízzáróság biztosítása az üzemelés alatt – az önkormányzat ellenőrzése mellett – folyamatosan szükséges. A közcsatorna megépültével a telken keletkező szennyvíz ebbe történő bevezetése kötelező.
- e) A munkahelyi terület burkolt felületeiről elfolyó, olajjal is szennyeződhető csapadékvizet olajfogó beépítésével kell megtisztítani a befogadóba vezetés előtt.
- f) A vezetékes hírközlési ellátásnál a hálózat elemei csak kábeles megoldással, föld alatt helyezhetőek el

13. Örökségvédelem

- a) A szabályozási terven jelölt régészeti érdekű területen földmunkával járó beruházást csak régészeti szakfelügyelet mellett lehet elvégezni. A régészeti szakfelügyelet ellátását a Budapesti Történelmi Múzeum végzi, mint területileg illetékes múzeum.

41. SZÁMÚ MELLÉKLET²²⁷

**Budapest, XXIII. kerület Csendes utca - Virágvölgy köz - Virágvölgy utca -
Fakopáncs utca - Alsókert utca - Szitás utca - Szekér utca - Középtemető
utca - Vecsés út - MÁV vonal által határolt terület szabályozási tervlapja**

²²⁷ Beiktatta a 16/2008.(III.28.) rendelet 5. § Hatályos: 2008. április 1.

42. SZÁMÚ MELLÉKLET²²⁸

**Budapest, XXIII. kerület Grassalkovich út – Erzsébet utca – Templom utca
– Hősök tere által határolt terület szabályozási tervlapja**

²²⁸ Beiktatta a 34/2008.(IX.26.) rendelet 3. § Hatályos: 2008. október 1.

43. SZÁMÚ MELLÉKLET²²⁹

Budapest, XXIII. kerület, Horgászpárt köz – Haraszi út – kerülethatár – Horgászpárt által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1. Az L4-XXIII-26 és az L4-XXIII-27 jelű lakóövezetek előírásai:

- a) Kialakult, szabadon álló épület a beépítési mértékig bővíthető, bontás esetén az elő és hátsókert, valamint a tűztávolság megtartásával az eredeti helyen újraépíthető.
- b) Az építési övezetekben elhelyezhető lakóépület maximális alapterülete 250 m² lehet.
- c) Az engedélyezési terv részeként talajmechanikai szakvélemény készítendő, és az építészeti terveken túl felszíni vízvezetésre, és tereprendezésre, a támfalak elhelyezésére vonatkozó tervrész is készíteni kell.
- d) A környezethez illeszkedő, természet-közeli építőanyagok és építészeti formaképzés alkalmazandó.
- e) A szennyvízcsatorna hálózat kiépüléséig: zárt szennyvíztároló létesítendő 2 lakásig.
- f) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni a mentendő létesítményektől számított 100m-es mentési távolságon belül.
- g) A területen kerítés legfeljebb 2,0 m-es magassággal, részben tömör módon létesíthető. A tömör és az áttört (átlátható) módon kialakított kerítésszakasz aránya legfeljebb 2:1 lehet. Az alkalmazható építőanyagok: látszó téglá, látszó kőfelület, vakolat, fa, felületkezelte fémháló. Látszó, felületkezelés nélküli betonfelület nem létesíthető, újra nem építhető.
- h) A Szabályozási tervlapon jelölt beültetési kötelezettség teljes egészében zöldfelületként alakítandó ki. A telekhez rendelt beültetési kötelezést három szintű növényzet telepítésével, a kijelölt terület rész 1/3-án cserje és lombkoronaszint ültetésével, kell biztosítani a használatbavétel megkéréséig.
- i) A garázsépület csak a lakóépülettel egy tömegben alakítható ki.
- j) Kétszintes kialakítású tetőtér nem építhető.

2. Az L4-XXIII-27 jelű lakóövezet előírásai:

- a) Az építési övezetben a lakóépületeken kívül azokat kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók közül csak:
 - járműtároló, csónaktároló,
 - háztartással kapcsolatos tároló,
 - műterem épületrészei/építményrészei létesíthetők, amelytől használati mód változása esetén sem lehet eltérni.
- b) A lakóépületet kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú épületrész a lakóépülettel egy tömegben alakítandó ki.
- c) A Horgász part telkein terepszint alatti építmény/épületrész nem létesíthető.
- d) Tömör kerítés a Duna-part felé eső utcavonalon, illetve az előkertek oldalhatárain nem építhető.
- e) Az épületek tömeg és tetőidom alakítása egyszerű formájú legyen (35°-45° tetőhajlás).
- f) Az előkertben semmilyen szint feletti építmény nem helyezhető el, az teljes egészében zöldfelületként alakítandó ki.
- g) A területen egy, vagy kétlakásos épület helyezhető el.

²²⁹ Beiktatta a 37/2008.XX.24.) rendelet 3. § (1) bekezdés Hatályos: 2008. november 1.

3. Az I-XXIII-02 jelű intézményi terület övezeti előírásai:

- a) Kialakult, szabadon- és oldalhatáron álló épület a beépítési mértékig bővíthető, bontás esetén csak szabadon állóan, az elő- oldal- és hátsókert, valamint a tűztávolság megtartásával építhető újjá.
 - b) Övezeten belül parkoló felület 4 gépkocsi állásonként fásítva alakítandó ki.
 - c) Az övezeten belül teljes közművesítettséget kell biztosítani.
 - d) A telekhez rendelt beültetési kötelezést három szintű növényzet telepítésével, a kijelölt területrészt 1/3-án cserje és lombkoronaszint ültetésével kell biztosítani a használatbavétel megkéréséig.
4. A terület védett, ill. nyilvántartott régészeti lelőhely ezért a területet érintő bármilyen engedélyeztetési eljárásba szakhatóságként be kell vonni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Budapest Fővárosi Irodáját. A régészeti örökség védelmében a tervezett földmunkák előtt megelőző feltárást kell végezni. A feltárást elvégzésére a Budapesti Történelmi Múzeum (1250 Bp. Szent György tér 2. Pf.: 4.) jogosult ásatási engedély birtokában a beruházó költségére. A feltárást a vonatkozó jogszabályok szerinti szerződést kell kötnie a beruházónak a Budapesti Történelmi Múzeummal. Ha a megelőző feltárást során megőrzendő régészeti emlék kerülne elő, a terveket át kell dolgozni.

44. SZÁMÚ MELLÉKLET²³⁰

Budapest, XXIII. kerület, Horgászpárt köz – Haraszti út – kerülethatár – Horgászpárt által határolt terület szabályozási tervlapja

²³⁰ Beiktatta a 37/2008.(X.24.) rendelet 3. § (1) bekezdés Hatályos: 2008. november 1.

45. SZÁMÚ MELLÉKLET²³¹

A Budapest XXIII. kerület, Dél-pesti szennyvíztisztító telep területére vonatkozó kiegészítő rendelkezések

1. A KV-SZK-XXIII-00 és KV-SZK-XXIII-02 jelű építési övezet előírásai:

- a) A területen bármilyen építéssel járó építés jellegű beavatkozás csak részletes, a talajvízviszonyokat is feltáró – talajmechanikai szakvélemény alapján végezhető.
- b) A területen legfeljebb 2m magas, 30 cm tömör lábazatú, felületének többi részén 70%-ban átlátható kerítés létesíthető.
- c) A terület KV-SZK-XXIII-00 építési övezetbe tartozó részén építmény legmagasabb pontja 7,5 m lehet.
- d) A terület KV-SZK-XXIII-02 építési övezetbe tartozó részén építmény legmagasabb pontja 25 m lehet.
- e) A szennyvíziszapot elszállító teherautók rakodása zárt és elszívott térben történjen.

2. Az E-VE-XXIII-01 jelű övezet előírásai:

- a) A műemléki környezet határán, valamint a Szennyvíztisztító telep telekhatárán legfeljebb 2m magas, 30 cm tömör lábazatú, felületének többi részén 70%-ban átlátható kerítés létesíthető. Az övezet többi területén kerítés nem létesíthető.
- b) Az időben korlátozás nélküli közhasználat céljára átadandó terület Dunaparti részén építmény nem helyezhető el, a meglévő műtárgy elbontandó.

3. Közlekedés

- a) A szennyvíztisztító telkének délnyugati oldalán (Duna menti szakasz) új kapu nem létesülhet.

4. Zöldfelületek

- a) A terület Meddőhányó utca felőli 15 m széles előkertjében összefüggően többszintes növényállományt kell kialakítani és fenntartani.
- b) Felszíni parkolók kialakítása esetén a fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, faiskolában előnevelt fa telepítésével kell megoldani.
- c) Növénytelepítés során az erősen allergén fajok használata kerülendő.

5. Kulturális örökségvédelem

- a) A szabályozási terv által határolt terület régészeti érdekű területnek minősül, ahol bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. A régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt 8 nappal fel kell venni a kapcsolatot a területileg illetékes Budapesti Történeti Múzeummal (1250 Budapest, Szent György tér 2. Pf.: 4.).
- b) A műemléki környezet határán kerítés a KÖH szakhatósági véleménye alapján engedélyezhető.

²³¹ 45 – 46. sz. mellékleteket beiktatta a 15/2009.(I.30.) rendelet 3. § Hatályos: 2009. február 1.

46. SZÁMÚ MELLÉKLET
A Budapest XXIII. kerület, Dél-pesti szennyvíztisztító telep területére
vonatkozó szabályozási tervlapja

47. SZÁMÚ MELLÉKLET²³²

A Budapest XXIII. kerület, Haraszti út – Horgászpart köz – Horgász part – 186860/26 hrsz.-ú közterület – Fűzfa köz által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1. Általános előírások

- a) a területen bármilyen építéssel, mélyépítéssel járó építés jellegű beavatkozás csak részletes, a talajvízviszonyokat is feltáró – talajmechanikai szakvélemény alapján végezhető.
- b) A környezethez illeszkedő, természet-közeli építőanyagok és építészeti formaképzés alkalmazandó.
- c) A lakóterületeken egy vagy kétlakásos épület helyezhető el.
- d) A garázsépület csak a lakóépülettel egy tömegben alakítható ki.
- e) Kétszintes kialakítású tetőtér nem építhető.
- f) A lakóterületeken szennyvízcsatorna hálózat kiépüléséig zárt szennyvíztároló létesítendő 2 lakásig. A munkahelyi területen teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- g) A régészeti örökség elemei a régészeti érdekűnek minősülő tervezési területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért a területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E régészeti szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – a Budapesti Történeti Múzeum jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 munkanappal fel kell vennie a kapcsolatot a Múzeummal.

2. Az L4-XXIII-27 jelű lakóövezet további előírásai:

- a) Az építési övezetben a lakóépületeken kívül azokat kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók közül csak:
 - járműtároló, csónaktároló,
 - háztartással kapcsolatos tároló,
 - műterem épületrészei/építményrészei létesíthetők,amelytől használati mód változása esetén sem lehet eltérni.
- b) A lakóépületet kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú épületrész a lakóépülettel egy tömegben alakítandó ki.
- c) A Horgász part telkein terepszint alatti építmény/épületrész nem létesíthető.
- d) Tömör kerítés a Duna-part felé eső utcavonalon, illetve az előkertek oldalhatárain nem építhető.
- e) Az épületek tömeg és tetőidom alakítása egyszerű formájú legyen (35°-45° tetőhajlás).
- f) Az előkertben semmilyen szint feletti építmény nem helyezhető el, az teljes egészében zöldfelületként alakítandó ki.
- g) Az engedélyezési terv részeként az építészeti terveken túl felszíni vízelvezetésre, és tereprendezésre, a támfalak elhelyezésére vonatkozó tervrész is készíteni kell.

²³² 47 – 48. sz. mellékleteket beiktatta a 16/2009.(I.30.) rendelet 7. § Hatályos: 2009. február 1.

3. Az M-XXIII-02 és M-XXIII-15 jelű építési övezetek további előírásai

- a) Előkert, oldalkert kialakítására vonatkozó előírások:
Előkert kialakítása: - Fűzfa köz felől 2,00 m,
 - Fűzfa köz Horgász part felőli részén 10,00 m,
 - Horgászpart köz felől 10,00 m,
 - Magánút felől 5,00 m,
 - Haraszti út mentén 5,00 m,
 - Haraszti út mentén az M-XXIII-02 övezet
 vonatkozásában 0,00 m-is lehet.
Oldalkert kialakítása: 5,00 m, ill. építménymagasság fele, amennyiben az
 építménymagasság meghaladja a 10 métert
- b) Felszíni parkolók kialakítása esetén a fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, faiskolában előnevelt fa telepítésével kell megoldani.
- c) A zöldfelületi mutató számításba ún. „zöldbeton”, „műanyag gyeprács” nem számítható be.
- d) 10 000 m²-t meghaladó telekméret esetén az oldal-, és hátsó kertekben – továbbá 10 000 m²-nél kisebb telekméret esetén a lakóterületek felőli részen – 10 méter széles sávban új építés feltételeként összefüggő növénytelepítés kötelező.
- e) Az újonnan kialakuló építési telkek tehergépkocsival történő megközelítése kizárólag az újonnan kialakítandó közforgalom számára átadott magánútról engedélyezhető, melynek minimális szélessége 12,00 m.
- f) A magánúton a közlekedés zavartalan biztosítása mellett a szabályozási tervlapon jelölt helyen kiskereskedelem, szolgáltatás céljából pavilon jellegű építmény elhelyezhető, melynek építménymagassága nem haladhatja meg a 3,0 métert. A közlekedést az építményhez tartozó parkolóhelyek sem akadályoztathatják.
- g) Magánút kialakítása esetén a magánút területére vonatkozóan a minimális telekméret nem alkalmazandó.
- h) A magánút kialakításával kapcsolatos egyéb infrastrukturális fejlesztéseket, valamint a kiépítendő magánutat és annak Fűzfa közre történő kicsatlakozását, továbbá a Szabályozási tervlapon jelölt „A” jelű jelentősen átépítést igénylő csomópont kiépítését az építési engedély kiadását megelőzően településrendezési szerződésben kell rögzíteni. Az úthálózati fejlesztések teljesítése a magánútról feltárt telkeken létesítendő épületek használatbavételi engedélyének kiadásának feltétele.
- i) A Szabályozási tervlapon jelölt „A” jelű jelentősen átépítést igénylő csomópont esetében az alábbi közlekedési kapcsolatokat kell biztosítani:
- a Haraszti útról a magánút felé mindkét irányból történő befordulást kanyarodósáv kiépítésével,
 - a magánútról a Haraszti útra mindkét irányba történő kihajtást külön kanyarodósávval,
 - kanyarodósávoktól függetlenül a Haraszti úton 2x1 sávban a zavartalan továbbhaladást.

48. SZÁMÚ MELLÉKLET

**A Budapest XXIII. kerület, Haraszi út – Horgászpárt köz – Horgász part –
186860/26 hrsz.-ú közterület – Fűzfa köz által határolt terület szabályozási
tervlapja**

49. SZÁMÚ MELLÉKLET²³³

A Budapest XXIII. kerület, Szent László utca – Ciklámen utca – Fatimai köz – Fatimai utca által határolt terület kiegészítő rendelkezései

1. L7-XXIII-03 jelű övezet előírásai

- a) Az építési övezet területén telken belül legfeljebb 2 db épület létesíthető.
- b) lapos és magas tetős épület is elhelyezhető, magas tetős kialakításnál min. 3°-os tetőhajlásszöggel
- c) kerítés létesítése nem megengedett
- d) az építési övezetben az előkert mértéke: 2,0 m

2. Kulturális örökségvédelem

- a) A szabályozási tervlapon jelölt RÉ terület régészeti érdekűnek minősül, ahol bármiféle földmunka csak régészeti szakfelügyelet mellett végezhető. A régészeti felügyelet biztosítása érdekében a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt 8 nappal fel kell venni a kapcsolatot a területileg illetékes múzeummal (Budapesti Történelmi Múzeum - 1250 Budapest, Szent György tér 2. Pf.: 4.)

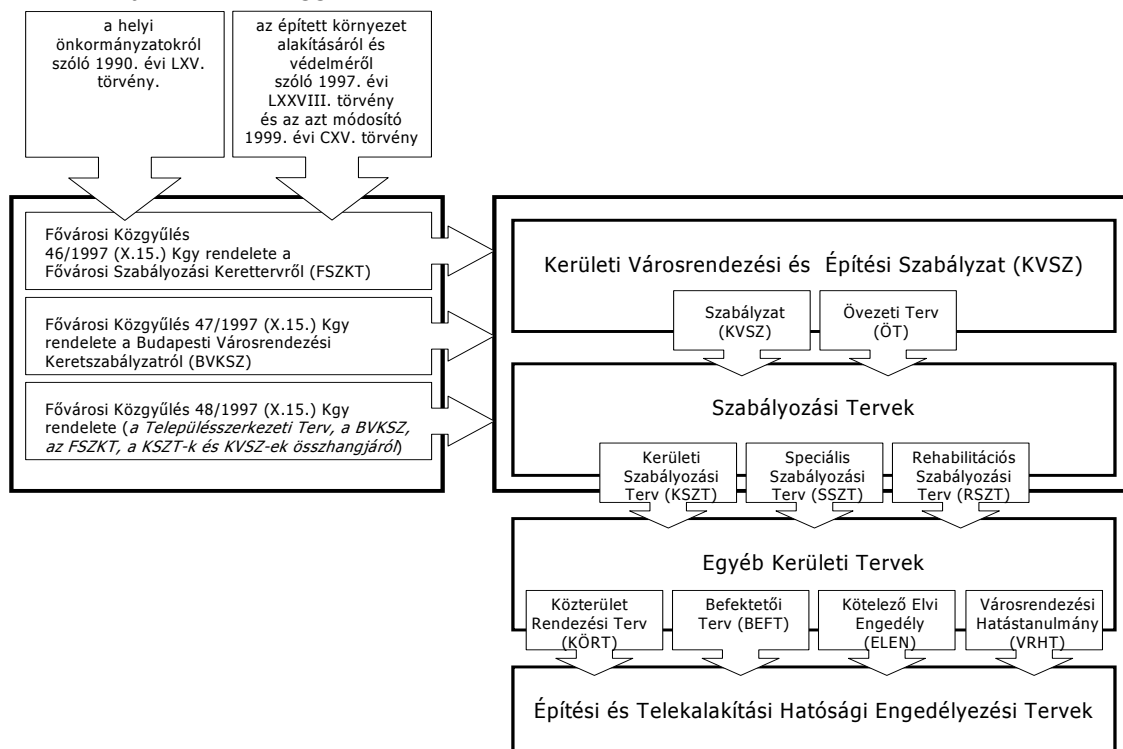
²³³ 49 – 50. sz. mellékleteket beiktatta a 38/2009.(VII.17.) rendelet 3. § Hatályos: 2009. augusztus 1.

50. SZÁMÚ MELLÉKLET

A Budapest XXIII. kerület, Szent László utca – Ciklámen utca – Fatimai köz – Fatimai utca által határolt terület szabályozási tervlapja

1. SZÁMÚ FÜGGELÉK A TERVEK HELYI RENDSZERE

(1) A tervek fajtái és összefüggései



I. tábla: A tervek fajtái és összefüggései

(2) A településrendezési eszközök egységes rendszert alkotnak, amelyeket a 4-7.§-ok részleteznek.

2. SZÁMÚ FÜGGELÉK²³⁴

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVEK

²³⁴ Módosította a 29/2005.(VII.15.) rendelet 2. § Hatályos: 2005. július 25.