# 1. melléklet a 25/2021. (XII.09.) önkormányzati rendelethez

# 1. melléklet az 1/2012. (II.01.) önkormányzati rendelethez

# Összefoglaló az egyes övezetekre vonatkozó építési szabályokról

##

## **1. Kisvárosias lakóterületek**

|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** | **G** | **H** | **I** | **J** | **K** | **L** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Az építési övezet** | **Az építési telek** | **Építmény elhelyezés** | **Az épület megengedett legnagyobb építmény-magassága****(m)** |
| **2** | **Övezeti jel** | **A beépítés jellemző módja** | **A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)** | **A kialakítható új telek legkisebb** | **A megengedett legnagyobb beépítettség %** | **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)** | **A legkisebb kialakítandó zöldfelület %** | **Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)** | **Oldalkert mérete (minimum)** | **Hátsókert mérete (minimum)** |
| **Szélessége (m)** | **Mélysége (m)** |
| 3 | Lk-1 | SZ | 700 | 16 | 35 | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 3,0 | 6,0 | 6,0 |
| 4 | Lk-2 | SZ | 800 | 18 | 36 | 30 | 0,75 | 50 | 8,0 | 3,75 | 7,5 | 7,5 |
| 5 | Lk-3 | SZ | 2000 | 25 | 50 | 30 | 0,9 | 30 | 8,0 | 4,5 | 9,0 | 9,0 |
| 6 | Lk-4 | O | 2000 | 25 | 50 | 30 | 1,1 | 30 | 5,0\*\* | 5,25 | 10,5 | 10,5 |
| 7 | Lk-5 | SZ | K | - | - | K | 1,5 | K | K\*\*\*\*\*\* | K | K | 12,5 |
| 8 | Lk-6 | CS | K | - | - | K | K | K | K | K | K | 9,0 |
| 9 | Lk-7 | O | K | - | - | 30 | 0,6 | 20\* | K\*\*\* | 1,0;3,0 | 6,0 | 6,0 |
| 10 | Lk-8 | Z | 700 | 16 | 30 | 40 | 1,2 | 20\* | K\*\*\*\* | 4,75 | 9,5 | 9,5 |
| 11 | Lk-9 | O | 700 | 14 | 30 | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 1,0;5,0 | 6,0 | 6,0 |
| 12 | Lk-10 | CS | 2000 | 25 | 50 | 30 | 0,9 | 30 | 5,0 | 4,5 | 9,0 | 9,0 |
| 13 | Lk-11 | CS | 1000 | 18 | 40 | 30 | 0,75 | 30 | 5,0 | 3,75 | 7,5 | 7,5 |
| 14 | Lk-T | SZ | K | K | K | 30 | 1,1 | 30 | - | - | - | K\*\*\*\*\* |

Jelmagyarázat:

\*Többszintes növényállomány telepítése esetén a zöldfelület aránya 17%-ra csökkenthető. (3 %-kal csökkenthető)

\*\*A Petőfi út mentén az előkert: 8,0 m

\*\*\* A Bajcsy-Zs. utca mentén az előkert: 5,0 m

\*\*\*\*A Jókai u. mentén az előkert: 5,0 m

\*\*\*\*\*Az építménymagasság templomtorony részére max. 40 m-ig növelhető.

\*\*\*\*\*\* Az Lk-5 övezeten belüli közparkokat a 4. melléklet tartalmazza

SZ = szabadonálló

CS = csoportos

O = oldalhatáros

K = kialakult

## **2. Kertvárosias lakóterület**

|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** | **G** | **H** | **I** | **J** | **K** | **L** | **M** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Az építési övezet** | **Az építési telek** | **Építmény elhelyezés** | **Elhelyezhető rendeltetési egységek száma** | **Az épület megengedett legnagyobb építmény-magassága (m)** |
| **2** | **Övezeti jel** | **A beépítés jellemző módja** | **A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)** | **A kialakítható új telek legkisebb** | **A megengedett legnagyobb beépítettség %** | **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)** | **A legkisebb kialakítandó zöldfelület %** | **Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)** | **Oldalkert mérete (minimum)** | **Hátsókert mérete (minimum)** |
| **Szélessége (m)** | **Mélysége (m)** |
| 3 | Lke-1 | SZ | 800 | 18 | 36 | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 3,75 | 7,5 |  | 7,5 |
| 4 | Lke-2 | SZ | 700 | 16 | 30 | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 3,0 | 6,0 |  | 5,5 |
| 5 | Lke-3 | O | 3000 | 20 | 50 | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 1,0; 5,0 | 6,0 |  | 6,0 |
| 6 | Lke-4 | O | 800 | 18 | 30 | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 1,0;5,0 | 6,0 |  | 6,0 |
| 7 | Lke-5 | SZ | 800 | 18 | 36 | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 3,0 | 6,0 |  | K |
| 8 | Lke-6 | SZ | 4000 | 30 | 50 | 30 | 0,6 | 50 | - | - | - |  | K |
| 9 | Lke-7 | O | 700 | 14 | 30 | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 1,0,3,5 | 6,0 |  | 4,5 |
| 10 | Lke-8 | O | 700 | 14 | 30 | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 1,0;4,5 | 6,0 |  | 5,5 |
| 11 | Lke-9 | O | 900 | 16 | 36 | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 1,0;5,0 | 6,0 |  | 6,0 |
| 12 | Lke-10 | SZ | 1000 | 18 | 36 | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 3,0 | 6,0 |  | 4,5 |
| 13 | Lke-11 | SZ | K | K | K | 30 | 0,6 | 50 | K | 3,0 | 6,0 |  | 4,5 |
| 14 | Lke-12 | Ikr | 270 | K | K | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 3,0 | 6,0 |  | 4,5 |
| 15 | Lke-13 | O | 1000 | 18 | 36 | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 1,0;4,5 | 6,0 |  | 4,5 |
| 16 | Lke-14 | O | 800 | 18 | 30 | 30 | 0,6 | 50 | 8,0 | 1,0;4,5 | 6,0 |  | 5,5 |
| 17 | Lke-15 | O | 800 | 20 | 30 | 30 | 0,6 | 50 | 8,0 | 1,0;6,0 | 10,0 |  | 5,5 |
| 18 | Lke-16 | O | K | K | K | 30 | 0,6 | 50 | 8,0 | 1,0;6,0 | 20,0 |  | 6,0 |
| 19 | Lke-17 | SZ | 1000 | 20 | 30 | 30 | 0,6 | 50 | 8,0 | 4,5 | 6,0 |  | 6,0 |
| 20 | Lke-18 | Ikr | K | K | K | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 3,0 | 6,0 |  | 4,5 |
| 21 | Lke-19 | SZ | 1000 | 20 | 30 | 30 | 0,6 | 50 | 8,0 | 3,25 | 6,0 |  | 6,5 |
| 22 | Lke-20 | SZ | 700 | 20 | 30 | 30 | 0,6 | 50 | 8,0 | 3,0 | 6,0 |  | 6,0 |
| 23 | Lke-7\* | O | 700 | 14 | 30 | 30 | 0,6 | 50 | 5,0 | 1,0,3,5 | 6,0 |  | 4,5 |

Jelmagyarázat:

SZ = szabadonálló

Ikr = ikres

O = oldalhatáros

K = kialakult

## **Hétvégi házas üdülőterület**

|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** | **G** | **H** | **I** | **J** | **K** | **L** | **M** | **N** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Az építési övezet** | **Az építési telek** | **Építmény elhelyezés** | **Az épület megengedett építmény-magassága** | **Megjegyzés** |
| **2** | **Övezeti jel** | **A beépítés jellemző módja** | **A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)** | **A kialakítható új telek legkisebb** | **A megengedett legnagyobb beépítettség %** | **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)** | **A legkisebb kialakítandó zöldfelület %** | **Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)** | **Oldalkert mérete (minimum)** | **Hátsókert mérete (minimum)** |
| **Szélessége (m)** | **Mélysége (m)** | **Legkisebb (m)** | **Legnagyobb (m)** |
| 3 | Üh-1 | O | K | K | K | 20 | 0,2 | 60 | 5,0 | 3,0; 1,5 | 6,0 | 3,0 | 4,5 | Alsó- Bucka; Üdülő sor |
| 4 | Üh-2 | O | 1000 | 16 | 10 | 15 | 0,2 | 70 | 5,0 | 3,0; 1,5 | 6,0 | 3,0 | 4,5 | Felsőtag, Bánya-tavak környéke (Leshegy) |
| 5 | Üh-3 | O | 700 | 16 | 35 | 20 | 0,2 | 60 | 5,0 | 3,01,5 | 6,0 | 3,0 | 4,5 | Felsőtag , Sóshegy üdülőterület |

Jelmagyarázat:

O = oldalhatáros

K= kialakult

SZ= szabadonálló”

## **4. Településközpont vegyes terület**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
| 1 | Az építési övezet | Az építési telek | Építmény elhelyezés | Az épület megengedett építmény-magassága | Megjegyzés |
| 2 | Övezeti jel | A beépítés jellemző módja | A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2) | A kialakítható új telek legkisebb | A megengedett legnagyobb beépítettség % | A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2) | A legkisebb kialakítandó zöldfelület % | Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont) | Oldalkert mérete (minimum) | Hátsókert mérete (minimum) |
| Szélessége (m) | Mélysége (m) | Legkisebb (m) | Legnagyobb (m) |
| **3** | Vt-1 | O | 800 | 16 | 30 | 40 | 0,8 | 30 | 5,0 | 1,0;3,0 | 6,0 | 3,0 | 4,5 |  |
| **4** | Vt-2 | O | 1500 | 18 | 40 | 40 | 0,8 | 30 | 5,0 | 1,0;6,5 | 7,5 | 4,5 | 7,5 | Kossuth L. u. tömb |
| **5** | Vt-3 | SZ | 2000 | 20 | 40 | 40 | 0,8 | 30 | 8,0 | 3,0 | 6,0 | 4,5 | 6,0 | Gyári út mellett |
| **6** | Vt-4 | SZ | 3000 | 20 | 40 | 40 | 0,8 | 30 | 8,0 | 3,75 | 7,5 | 4,5 | 7,5 | Szigethalom - Gyári út |
| **7** | Vt-5 | O | 1000 | 16 | 40 | 50 | 2,0 | 20 | 8,0 | 1,0;10,0 | 20,0 | 4,0 | 20,0 | ÁTI –Sziget területe |
| **8** | Vt-6 | SZ | 1000 | 20 | 40 | 50 | 2,0 | 20 | 8,0 | 10,0 | 20,0 | 4,0 | 20,0 | ÁTI –Sziget területe |
| **9** | Vt-T | SZ | K | K | K | 40 | 0,8 | 20 |  |  |  | 4,0 | K\* | Egyházi épületek (84/4; 1907/4) |
| **10** | Vt-7 | SZ | 1000 | 20 | 40 | 40 | 1,2 | 20 | 8,0 | 3,0 | 6,0 | 4,5 | 6,0 | Lakihegy |
| **11** | Vt-8 | Z | 6000 | 25 | 35 | 40 | 1,0 | 20 | 5,0 | - | 10,0 | 6,0 | 8,0 |  |
| **12** | Vt-9 | Z | 2000 | 25 | 30 | 40 | 1,0 | 20 | 5,0 | - | 10,0 | 6,0 | 8,0 |  |
| **13** | Vt-10 | SZ | 8000 | 50 | 50 | 30 | 1,0 | 20 | 5,0 | 6,00 | 10,0 | 4,5 | 12,0 | Kardos I. iskola területe\*\* |
| **14** | Vt-11 | SZ | 2500 | 25 | 35 | 30 | 0,4 | 40 | 5,0 | 3,75 | 10,0 | 4,5 | 7,5 |  |
| **15** | Vt-12 | SZ | 2000 | - | - | 40 | 1,0 | 35\*\*\* | 5,0\*\*\*\* | 7,0 | 14,0 | 4,5 | 14,0 | Temesvári utca |
| **16** | Vt-13 | O | 2000 | - | - | 40 | 1,2 | 30 | 8,0 | 1,05,0 | 6,0 | 4,5 | 6,0 |  |
| **17** | Vt-14 | SZ | 480 | 13 | 20 | 40 | 1,2 | 30 | 5,0\*\*\*\* | 3,0 | 6,0 | 4,5 | 6,0 | Bucka tó |
| **18** | Vt-15 | O | 1000 | 16 | 30 | 40 | 0,8 | 20 | 3,0 | ~~1,0~~4,0 | 6,0 | 3,5 | 5,0 | Baross utca |
| **19** | Vt-16 | O | 350 | 10 | 30 | 40 | 0,8 | 30 | 3,0 | 1,0;5,0 | 6,0 | 3,0 | 6,0 | Alsó-Bucka |
| **20** | Vt-17 | O | 3000 | 20 | 40 | 50 | 1,0 | 20 | 5,0 | 6,5 | 7,5 | - | 7,5 | az építési határvonal és az ingatlan egyik oldalhatára közötti min. távolság 1 m.  |

Jelmagyarázat:

\*Az építménymagasság templomtorony részére max. 40 m-ig növelhető.

SZ = szabadonálló

O = oldalhatáros

K = kialakult

\*\* A telek területének 30 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani \*\*\*A telek területének 35 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani

\*\*\*\*A Vt-12 és Vt-14 építési övezetekben az előkert legkisebb mélysége a Szabályozási Terven jelölt érték, ennek hiányában 5 m.

\*\*\*\*\*Kivéve, ha az építési övezet előírása másként rendelkezik.

## **5.** **Központi vegyes terület**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** | **G** | **H** | **I** | **J** | **K** | **L** | **M** | **N** |
| **1** | **Az építési övezet** | **Az építési telek** | **Építmény elhelyezés** | **Az épület megengedett építmény-magassága** | **Megjegyzés** |
| **2** | **Övezeti jel** | **A beépítés jellemző módja** | **A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)** | **A kialakítható új telek legkisebb** | **A megengedett legnagyobb beépítettség %** | **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)** | **A legkisebb kialakítandó zöldfelület %** | **Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)** | **Oldalkert mérete (minimum)** | **Hátsókert mérete (minimum)** |
| **Szélessége (m)** | **Mélysége (m)** | **Legkisebb (m)** | **Legnagyobb (m)** |
| 3 | Vk-1 | SZ | 2500 | 20 | 60 | 50 | 1,5 | 30 | 10,0\* | 5,25 | 10,5 | 4,5 | 10,5 | M0 autóúttól északra eső terület, az M0 mellett |
| 4 | Vk-2 | SZ | 2500 | 20 | 60 | 50 | 1,5 | 30 | 10,0\*\* | 4,5 | 9,0 | 4,5 | 9,0 | M0 autóúttól északra eső terület, a Csepeli út mellett |
| 5 | Vk-3 | SZ | 2000 | 20 | 60 | 35 | 1,5 | 40 | 25,0 | 5,0 | 10,0 | 4,5 | 6,0 | Felsőtag, 0127/18 és 0127/23-28 hrsz-ú ingatlanok területe |
| 6 | Vk-4 | SZ | 20000 | 100 | 100 | 35 | 1,5 | 55 | 25,0 | 15,0 | 15,0 | 4,5 | 6,0 | Felsőtag, 0127/20-22, 0127/26 és 0127/29 hrsz-ú ingatlanok |
| 7 | Vk-5 | SZ | 2000 | 40 | 40 | 35 | 1,5 | 40 | 10,0 | 3,0 | 6,0 | 4,5 | 6,0 | Felsőtag, MO autóút szigetszentmiklósi csomópontjánál  |

Jelmagyarázat:

SZ = szabadonálló

\* A Csepeli út mentén az előkert 15,0 m.

\*\* A Csepeli út mentén az előkert 20,0 m.

## **6.** **Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**

|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** | **G** | **H** | **I** | **J** | **K** | **L** | **M** | **N** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Az építési övezet** | **Az építési telek** | **Építmény elhelyezés** | **Az épület megengedett építmény-magassága** | **Megjegyzés** |
| **2** | **Övezeti jel** | **A beépítés jellemző módja** | **A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)** | **A kialakítható új telek legkisebb** | **A megengedett legnagyobb beépítettség %** | **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)** | **A legkisebb kialakítandó zöldfelület %** | **Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)** | **Oldalkert mérete (minimum)** | **Hátsókert mérete (minimum)** |
|  | **Szélessége (m)** | **Mélysége (m)** | **Legkisebb (m)\*\*\*\*\*** | **Legnagyobb (m)** |
| 3 | Gksz-1 | SZ | 1000 | 20 | 40 | 40 | 1,2 | 20 | 10,0 | 5,5 | 10,5 | 4,5 | 10,5 | Petőfi u.- dél |
| 4 | Gksz-2 | SZ | 3000 | 30 | 50 | 40 | 1,2 | 20 | 10,0 | 6,0 | 12,0 | 4,5 | 10,5 | Tököli út |
| 5 | Gksz-3 | SZ | 4000 | 30 | 50 | 35 | 1,2 | 20 | 10,0\*\*\* | 6,0 | 12,0 | 4,5 | 12,0 | Csepeli út  |
| 6 | Gksz-4 | SZ | 5000 | 40 | 50 | 40 | 1,2 | 20 | 12,0 | 5,25 | 12,0 | 4,0 | 10,5 | Leshegy, Gyári út mellett |
| 7 | Gksz-5 | SZ | 5000 | 40 | 50 | 40 | 1,2 | 30 | 15,0\*\*\*\* | 10,0 | 15,0 | 6,0 | 12,5 | Leshegy (Nagylapos) |
| 8 | Gksz-6 | SZ | 2000 | 25 | 50 | 40 | 1,2 | 20 | 10,0 | 6,0 | 12,0 | 6,0 | 12,0 | Petőfi u.- észak |
| 9 | Gksz-7 | SZ | 5000 | 50 | 50 | 40 | 1,2 | 30 | 15,0 | 10,0 | 20,0 | 7,5 | 15,0 | Leshegy (Nagylapos) |
| 10 | Gksz-8 | SZ | 5000 | 50 | 50 | 45 | 1,2 | 20\*\* | 12,0 | 12,0 | 15,0 | 7,5 | 15,0 |
| 11 | Gksz-9 | SZ | 2000 | 30 | 50 | 40 | 1,2 | 20\*\* | 8,0 | 6,0 | 10,5 | 4,5 | 10,5 | II. Rákóczi F. út melletti 0252/1-46 és 0252/58-59 hrsz-ú területek |
| 12 | Gksz-10 | SZ | 2500 | 30 | 50 | 40 | 1,2 | 20\*\* | 8,0 | 6,0 | 12,0 | 4,5 | 12,0 |
| 13 | Gksz-11 | SZ | 2000 | 50 | 50 | 40 | 1,2 | 20 | 8,0 | 7,0 | 14,0 | 4,5 | 14,0 | 12600-12667, 8391/1-13, 8388/2, 8289-8297 hrsz-ú  |
| 14 | Gksz-12 | K | K | - | - | K | - | K | - | - | - | K | K | Felsőtag, Prímagáz, Mini ABC, Korona  |
| 15 | Gksz-13 | SZ | 1000 | 20 | 40 | 40 | 1,2 | 20 | 8,0 | 3,0 | 6,0 | 4,5 | 6,0 | Lakihegy |
| 16 | Gksz-14 | SZ | 2500 | 30 | 50 | 50 | 1,2 | 30 | 10,0\*\*\* | 5,25 | 12,0 | 4,5 | 10,5 | M0 autóúttól délre eső terület |
| 17 | Gksz-15 | O | 2000 | 20 | 40 | 40 | 1,2 | 20 | 8,0 | 1,0;6,5 | 7,5 | 4,5 | 7,5 | Gyári út mellett |
| 18 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 19 | Gksz-17 | SZ | 2000 | 30 | 40 | 40 | 1,2 | 20 | 10,0 | 9,0 | 18,0 | 4,5 | 18,0\* | Auchan és környéke |
| 20 | Gksz-18 | SZ | 2500 | 30 | 50 | 50 | 1,2 | 30 | 8,0 | 4,5 | 20,0 | 4,5 | 9,0 |  |
| 21 | Gksz-19 | SZ | 1000 | 20 | 40 | 40 | 1,2 | 20 | 8,0 | 3,0 | 6,0 | 4,5 | 6,0 | TSZ udvar |
| 22 | Gksz-20 | O | 2000 | 20 | 40 | 40 | 1,2 | 20 | 8,0 | 1,0;5,0 | 7,5 | 4,5 | 6,0 | Lakihegy |
| 23 | Gksz-21 | SZ | 10000 | 20 | 40 | 45 | 1,2 | 20 | - | - | - | -  | 16,0 |  |

Jelmagyarázat:

SZ = szabadonálló

K = kialakult

\* Az építménymagasság növelhető, maximum 30,0 méter magas önálló reklámhordozó részére.

\*\* Többszintes növényállomány telepítése esetén az előírt legkisebb zöldfelület mértéke csökkenthető az OTÉK 25. § alapján

\*\*\* A Csepeli út mentén az előkert 15,0 m.

\*\*\*\* A Leshegyi út mentén az előkert 20,0 m.

\*\*\*\*\* Kivéve porta épület és kiszolgáló épületek. Porta épület legkisebb megengedett építménymagassága 3,0 m

## **6/A. Ipari gazdasági terület**

|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** | **G** | **H** | **I** | **J** | **K** | **L** | **M** | **N** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Az építési övezet** | **Az építési telek** | **Építmény elhelyezés** | **Az épület megengedett építmény-magassága** | **Megjegyzés** |
| **2** | **Övezeti jel** | **A beépítés jellemző módja** | **A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)** | **A kialakítható új telek legkisebb** | **A megengedett legnagyobb beépítettség %** | **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)** | **A legkisebb kialakítandó zöldfelület %** | **Előkert mérete (kötelezően)** | **Oldalkert mérete (minimum)** | **Hátsókert mérete (minimum)** |
|  | **Szélessége (m)** | **Mélysége (m)** | **Legkisebb (m)\*\*\*\*\*** | **Legnagyobb (m)** |
| 3 | Gip-1 | SZ | 2000 | 20 | 35 | 50 | 1,5 | 25\* | 8,0 | 8,0 | 16,0 | 4,0 | 16,0 | ÁTI –Sziget Kft. területe |
| 4 | Gip-2 | O | 2000 | 16 | 35 | 50 | 1,5 | 25\* | 8,0 | 1,0;8,0 | 16,0 | 4,0 | 16,0 | ÁTI –Sziget Kft. területe |
| 5 | Gip-3 | SZ | 2000 | 20 | 40 | 40 | 1,2 | 25 | 8,0 | 3,75 | 7,5 | 4,5 | 7,5 | Gyári út mellett\*\* |

Jelmagyarázat:

\*A telek területének 5 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani.

SZ = szabadonálló

O = oldalhatáros

\*\*A telek területének 25 %-án háromszintű növényzetet kell kialakítani a terület biológiai aktivitásértékének differenciált számítása alapján.

## **7. Különleges temető terület**

|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** | **G** | **H** | **I** | **J** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Az építési övezet** | **Az építési telek** | **Az épület megengedett építménymagassága** |
| **2** | **Övezeti jel** | **A beépítés jellemző módja** | **A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)** | **A kialakítható új telek legkisebb** | **A megengedett legnagyobb beépítettség %** | **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)** | **A legkisebb kialakítandó zöldfelület %** |
| **Szélessége (m)** | **Mélysége (m)** | **Legkisebb (m)** | **Legnagyobb (m)** |
| 3 | Kt | SZ | K | - | - | 5 | 0,1 | 70 | 3,0 | 4,5 |

Jelmagyarázat:

SZ = szabadonálló

K = kialakult

##

## **8. Különleges – sportolási célú terület**

|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** | **G** | **H** | **I** | **J** | **K** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Az építési övezet** | **Az építési telek** | **Az épület megengedett építmény-****magassága** | **Megjegyzés** |
| **2** | **Övezeti jel** | **A beépítés jellemző módja** | **A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)** | **A kialakítható új telek legkisebb** | **A megengedett legnagyobb beépítettség %** | **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)** | **A legkisebb kialakítandó zöldfelület %** |
| **Szélessége (m)** | **Mélysége (m)** | **Legkisebb (m)** | **Legnagyobb (m)** |
| 3 | Ksp-1 | SZ | 8000 | 60 | 80 | 20 | 0,75 | 40 | 4,5 | 14,0 | Sport-komplexum területe |
| 4 | Ksp-2 | SZ | 4000 | 40 | 60 | 10 | 0,05 | 40 | 3,0 | 3,0 |
| 5 | Ksp-3 | K | 2500 | 40 | 60 | 10 | 0,1 | K | 3,0 | 4,5 | Sport u. |

Jelmagyarázat:

SZ = szabadonálló

**9. Különleges – rekreációs célú terület**

|  | **A** | **B** | **C** | **D** | **E** | **F** | **G** | **H** | **I** | **J** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **Az építési övezet** | **Az építési telek** | **Az épület megengedett építménymagassága** |
| **2** | **Övezeti jel** | **A beépítés jellemző módja** | **A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)** | **A kialakítható új telek legkisebb** | **A megengedett legnagyobb beépítettség %** | **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)** | **A legkisebb kialakítandó zöldfelület %** |
| **Szélessége (m)** | **Mélysége (m)** | **Legkisebb (m)** | **Legnagyobb (m)** |
| 3 | Kre | SZ | 5000 | 20 | 100 | 30 | 0,4 | 50 | 3,0 | 6,0 |
| 4 | Kre-2 | SZ | 5000 | 20 | 100 | 40 | 1,2 | 50 | 3,0 | 5,0 |

Jelmagyarázat:

SZ = szabadonálló

## **10. Különleges - szabadidő központ terület**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
| **1** | **Az építési övezet** | **Az építési telek** | **Építmény elhelyezés** | **Az épület megengedett építmény-magassága** | **Megjegyzés** |
| **2** | **Övezeti jel** | **A beépítés jellemző módja** | **A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)** | **A kialakítható új telek legkisebb** | **A megengedett legnagyobb beépítettség %** | **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)** | **A legkisebb kialakítandó zöldfelület %** | **Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)** | **Oldalkert mérete (minimum)** | **Hátsókert mérete (minimum)** |
| **Szélessége (m)** | **Mélysége (m)** | **Legkisebb (m)** | **Legnagyobb (m)** |
| 3 | Kszk | SZ | 30000 | 100 | 100 | 15 | 0,1 | 40 | 10,0 | 6,0 | 10,0 | 4,5 | 4,5 | Felsőtag |

Jelmagyarázat:

SZ = szabadonálló

##

##

## **11. Különleges terület – adótorony övezet**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N | O |
| **1** | **Az építési övezet** | **Az építési telek** | **Építmény elhelyezés** | **Az épület megengedett építmény-magassága** | **Elhelyezhető rendeltetési egységek száma** | **Megjegyzés** |
| **2** | **Övezeti jel** | **A beépítés jellemző módja** | **A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)** | **A kialakítható új telek legkisebb** | **A megengedett legnagyobb beépítettség %** | **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)** | **A legkisebb kialakítandó zöldfelület %** | **Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)** | **Oldalkert mérete (minimum)** | **Hátsókert mérete (minimum)** |
| **Szélessége (m)** | **Mélysége (m)** | **Legkisebb (m)** | **Legnagyobb (m)** |
| 3 | Ka | SZ | 1000 | 25 | 40 | 10 | 0,2 | 60 | 5,0 | 3,0 | 6,0 | 3,0 | 6,0 | 2 | Lakihegy |

Jelmagyarázat:

SZ = szabadonálló

## **12. Különleges bánya terület**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J | K | L | M | N |
| **1** | **Az építési övezet** | **Az építési telek** | **Építmény elhelyezés** | **Az épület megengedett építmény-magassága** | **Megjegyzés** |
| **2** | **Övezeti jel** | **A beépítés jellemző módja** | **A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)** | **A kialakítható új telek legkisebb** | **A megengedett legnagyobb beépítettség %** | **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)** | **A legkisebb kialakítandó zöldfelület %** | **Előkert mérete (kivéve 8. § b) pont)** | **Oldalkert mérete (minimum)** | **Hátsókert mérete (minimum)** |
| **Szélessége (m)** | **Mélysége (m)** | **Legkisebb (m)** | **Legnagyobb (m)** |
| 3 | Kb | SZ | K | 100 | 100 | 10 | 0,1 | 60 | 10,0 | 6,0 | 10,0 | 3,0 | 4,5 | Felsőtag |

Jelmagyarázat:

SZ = szabadonálló

K = kialakult

##

## **13. Különleges terület – egyéb helyi sajátosságot hordozó terület**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | A | B | C | D | E | F | G | H | I |
| **1** | **Az építési övezet** | **Az építési telek** | **Az épület megengedett legnagyobb építmény-magassága****(m)** |
| **2** | **Övezeti jel** | **A beépítés jellemző módja** | **A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)** | **A kialakítható új telek legkisebb** | **A megengedett legnagyobb beépítettség %** | **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)** | **A legkisebb kialakítandó zöldfelület %** |
| **Szélessége (m)** | **Mélysége (m)** |
| 3 | Kehs-1 | K | 1000 | 12 | 30 | K | K | 60 | K |

Jelmagyarázat: SZ = szabadonálló

## **14. Különleges terület – szennyvíztisztító övezet**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | A | B | C | D | E | F | G | H | I | J |
| **1** | **Az építési övezet** | **Az építési telek** | **Az épület megengedett építménymagassága** |
| **2** | **Övezeti jel** | **A beépítés jellemző módja** | **A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m2)** | **A kialakítható új telek legkisebb** | **A megengedett legnagyobb beépítettség %** | **A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m2/m2)** | **A legkisebb kialakítandó zöldfelület %** |
| **Szélessége (m)** | **Mélysége (m)** | **Legkisebb (m)** | **Legnagyobb (m)** |
| 3 | Kszt | SZ | 10000 | 100 | 100 | 20 | 0,4 | 60 | 4,50 | 6,0 |

Jelmagyarázat: SZ = szabadonálló

## **15. Közúti közlekedési területek**

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | A | B | C | D | E | F | G |
| 1 | **Övezeti jel** | **Tervezési kategória** | **Szabályozás belterületen (m)** | **Szabályozás külterületen (m)**  | **Védőtávolság (m)** | **Minimális útpálya szélesség (m)** | **Előírások** |
| **2** | **KÖu-1 Gyorsforgalmi út – M0 autóút** | K. I. c. |  |  | 100,0 \* |  | 1. Az övezet területén közlekedési építmények, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, igazgatási épület helyezhető el. Bármely épületet elhelyezni a Szabályozási Terven az övezet területére jelölt a telek be nem építhető része területen kívül eső területen lehet, megengedett legnagyobb beépítés: 5 %, megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,50 m
2. Parkolók, telephelyi utak a lehajtó ág tengelyétől mért 30,0-50,0 m-es távolság közötti területen is elhelyezhetők azzal a feltétellel, hogy a lehajtó ágon közlekedők vakítás elleni védelméről gondoskodik.
3. A reklámtáblák a főág tengelyétől 100,0 méterre, a csomóponti ág tengelyétől 50,0 méterre helyezhetők el. Tilos az autópálya tengelyétől mért 100 méteren belül reklámtáblát, reklámhordozót és egyéb reklámcélú berendezést elhelyezni.
4. Az autópályával szomszédos különböző létesítményeknek közvetlen útcsatlakozása nem lehet az autópályáról, illetve annak csomóponti ágairól.
5. A létesítmények közműellátását az autópályától függetlenül kell megoldani.
6. A védőtávolságon belül bármilyen létesítmény elhelyezéséhez, valamint munka végzéséhez a jogszabály szerint kijelölt közútkezelő hozzájárulása szükséges.
 |
| **3** | **KÖu-2** **Országos közút** (I. és II. rendű) | B. V. c. | min. 30,0  | min. 40,0  | 50,0  |  | Az út védőtávolságán belül építmény elhelyezéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, ill. külterületen a közút területének határától számított 10,0 méteres távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges. Az út tengelyétől számított 30,0-30,0 méteren belül magas építményt, 20,0-20,0 méteren belül kerítést elhelyezni nem lehet. |
| **4** | **KÖu-3** **Országos mellékút, települési főút** |  |
| **5** | **1.** | **5101. jelű út - II. Rákóczi Ferenc út** | B.III. b. |  |  | 50,0  |  | 1. Külterületen az 50 m-es védősáv esetén az 5101 j. út tengelyétől mért 20 méteren belül kerítés, 30 méteren belül magas építmény nem helyezhető el
2. A védőtávolságon belül bármilyen létesítmény elhelyezéséhez, valamint munka végzéséhez a jogszabály szerint kijelölt közútkezelő hozzájárulása szükséges.
 |
| **6** | **2.** | **Csepel-szigeti gerincút** |  | min. 22,0  | min. 40,0  |  |  |  |
| **7** | **3.** | **51301. jelű út - a HÉV-állomáshoz vezető út** |  |  |  |  |  |  |
| **8** | **4.** | **51101. jelű országos bekötőút: Csepeli út - Bercsényi utca - Fő tér - Tököli utca - Ifjúság utca - Gyár út** |  | 50,0 | 50,0 |  | 7,0 | 1. Az 51101 számú út csomópontjához csatlakozó út és a belső úthálózat minimális útpályaszélessége 6,0 méter.
2. A belső úthálózat Csepeli úthoz történő csatlakozását közúti csomópontként kell kialakítani. A 0192/58 hrsz-ú terület megosztásából keletkező ingatlanok megközelítése történhet a 0192/24 hrsz-ú útról abban az esetben, ha a vonatkozó műszaki előírások betartásával biztosítható.
3. Az út védőtávolságán belül építmény elhelyezéséhez, kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi nyersanyag kitermeléséhez, ill. külterületen a közút területének határától számított 10,0 méteres távolságon belül fa ültetéséhez vagy kivágásához a közút kezelőjének hozzájárulása szükséges. Külterületen az 50 m-es védősáv esetén az út tengelyétől számított 30,0-30,0 méteren belül magas építményt, 20,0-20,0 méteren belül kerítést elhelyezni nem lehet.
 |
| **9** | **KÖu-4** **Helyi gyűjtőút** | B. V. c.  | min. 22,0  |  |  | 6,5 | Új útcsatlakozások nem létesíthetők rajta 100 m-nél sűrűbben. |
| **10** | **KÖu-5** **Kiszolgáló út** | B. VI.d. |  |  |  | 5,5  |  |
| **11** | **KÖu-6** **Kiszolgáló út** | B. VI.d. | min. 6,0  |  |  | 4,4 | Egyirányú és vegyes forgalommal. |
| **12** | **KÖu-7** **Gyalogút** |  | min. 3,0  |  |  |  | A feltáró út (gyalogút) gépjárművek behajtása, illetve a gépjárműforgalom elleni védelme biztosítása érdekében rögzített műtárgyak (betontuskó, betonvirágtartó) elhelyezése szükséges. |
| **13** | **KÖu-8** **Kerékpár út** |  | min. 3,0  |  |  |  |  |
| **14** | **KÖu-9** **Kiemelt külterületi kiszolgáló út**  |  | min. 4,0  |  |  |  |  |
| **15** | **KÖu-10** **Parkoló** |  |  |  |  |  | Az övezet területe kizárólag gépjárművek elhelyezésére szolgál |

\* a csomóponti ágaktól 50,0 méter