



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

**14/2021. (IX.29.) önkormányzati rendelet**

**Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018.  
(X.26.) rendelet módosításáról**

# **Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2021. (IX.29.) önkormányzati rendelete**

## **Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) rendelet módosításáról**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletének módosítására a következőket rendeli el:

### **1. §**

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 1. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A CSÉSZ mellékletei a következők:)*

„b)<sup>[2]</sup> 2. melléklet: A CSSZT-01/m4, CSSZT-02/m1 és CSSZT-03/m4 rajzszerű Szabályozási terv M=1:4000 méretarányú térképszelvényeken”

### **2. §**

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 8. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Gyorsvasúti vonal - HÉV - felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0-12,0 méter széles sávon belül új épület a közösségi közlekedést kezelő szervezet hozzájárulásával létesíthető.”

### **3. §**

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 24. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A 2. mellékleten

- a) „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt telekrészen
  - aa) épület nem helyezhető el,
  - ab) a zöldfelületek aránya közcélú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legalább 60%, egyéb esetben legalább 80%,
  - ac) a zöldfelületeket háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani;
- b) „közterület zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt közterületi telekrészen – eltérő előírás hiányában -

- ba) épület nem helyezhető el,
- bb) a zöldfelületek aránya védelmi és látványtakaró célú rendeltetés elhelyezése esetén legalább 80%, egyéb esetben legalább 60%,
- bc) a zöldfelületeket háromszintes növényállomány telepítésével kell kialakítani."

#### 4. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 70. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „70. Védelmi erdőterület (Ev, Ev-Ve)”

#### 5. §

A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 104. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

- „(3a) Az Újbuda-Ferencváros között tervezett új főút
- a) mentén kétoldali dupla fasor létesítendő;
  - b) RSD híd alatti kiszolgáló útként kiszabályozott területe - a pilléreket, a fenntartáshoz szükséges területet és az RSD menti gyalogos és kerékpáros utat kivéve - „közterület zöldfelületként fenntartandó részeként” alakítandó ki;
  - c) területén tervezett villamos vonalat kiszolgáló áramátalakító épületének magassága a Központi Szennyvíztisztító Telep területe melletti kiszolgáló úton legfeljebb 6,5 m lehet.”

#### 6. §

(1) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A Budapest XXI. Kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

#### 7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

  
**Borbély Lénárd**

polgármester



#### Záradék:

A rendelet kihirdetve: 09.29.

  
**Dr. Szeles Gábor**

jegyző

  
**Négyesiné Mészáros Alexandra**  
irodavezető helyettes



Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete .../2021. (...)  
 önkormányzati rendeletének 1. melléklete a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról  
 szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletének módosításáról

## Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

### A. Közúti közlekedési terület

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
5.	<b>I. rendű főutak övezete</b>										
6.	KÖu-2	SZ	-	-	-	-	-	-	-	-	-
7.	<b>II. rendű főutak övezete - KÖu-3</b>										
8.	KÖu-3	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
9.	<b>Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak övezete - KÖu-4</b>										
10.	KÖu-4	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
11.	<b>Üzemanyag töltőállomás övezete</b>										
12.	KÖu-T	SZ	1500	20	45**	45	20	0,45	-	-	7,0
13.	<b>Kerületi jelentőségű gyűjtőutak övezete - Kt-Kgy</b>										
14.	Kt-Kgy	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0
15.	<b>Lakó és kiszolgáló utak övezete</b>										
16.	Kt-U*	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	4,0
17.	<b>Közösségi közlekedés végállomásának övezete</b>										
18.	Kt-Vá	SZ	-	-	10	-	-	-	-	-	6,0
19.	<b>Természetközeli sétány övezete</b>										
20.	Kt-S	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

\* A 2. mellékleten színezéssel jelölve

\*\*A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

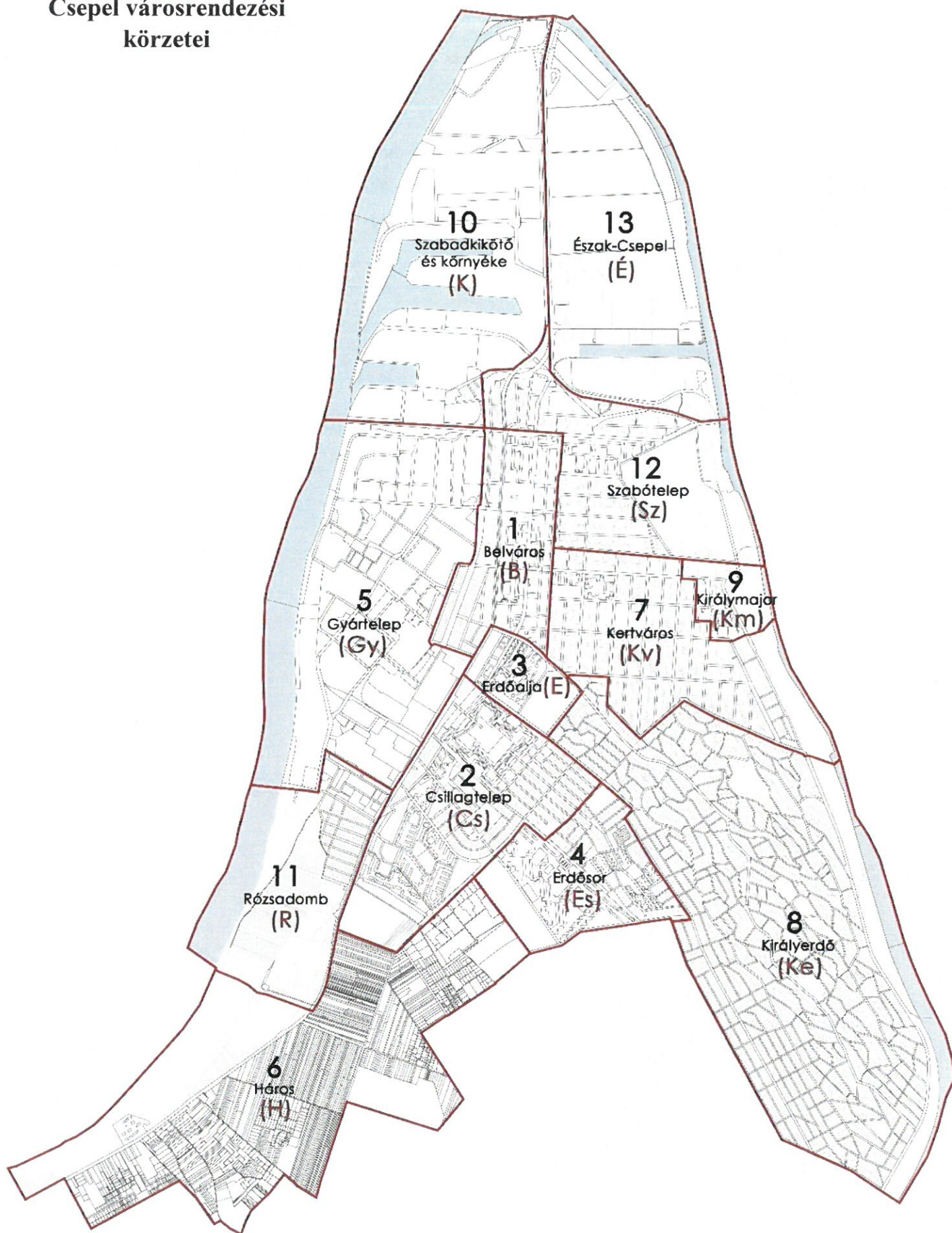
### B. Kötőpályás közlekedési területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
5.	<b>Kötőpályás közlekedési terület övezete</b>										
6.	KÖk	SZ	-	-	2	-	-	-	-	-	5,0

### C. Közterületeken belüli egyéb övezetek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt		szmá			
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		m	m
5.	<b>Közkertek övezete</b>										
6.	Kt-Kk	SZ	-	-	3	-	50	-	-	-	4,5
7.	<b>Egyéb kondicionáló zöldfelület övezete</b>										
8.	Kt-Ez	-	-	-	3	-	50	-	-	-	4,5

## Csepel városrendezési közrtei



**A városrendezési körzetekre vonatkozó szabályozási határértékek**

**1. Belváros (B)<sup>1</sup>**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt		szmá	szmp	leg-alább	leg-feljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>		m	m
5.	<b>1.1. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)</b>										
6.	Ln-T/B-1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	15,5
7.	Ln-T/B-2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
8.	Ln-T/B-SZ	SZ	1500	20	50	70	35	2,5	0,5	12,0	14,0
9.	Ln-T/B-I	SZ	1500	20	50	70	35	1,5	0,5	K	12,5
10.	Ln-T/B-KSZ	SZ	800	20	80	100	10	1,5	0,6	K	10,5*
11.	<b>1.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
12.	Lke-1/B-K	SZ(K)	K	K	30	45	K	0,6	0,1	K	5,0(K)
13.	<b>1.3. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)</b>										
14.	Vt-H/B	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
15.	Vt-H/B-1	Z	2500	25	80	100	20	3,5	1,5	9,0	16,0
16.	Vt-H/B-2	SZ Z	800	20	45 s75	65 s80	35 s10	2,2 s3,*	1,0 1,0	9,0	16,0
17.	Vt-H/B-3	SZ Z	800	18	45 s75	65 s80	35 s10	1,8 s3,0	1,0	5,0	13,0
18.											
19.	Vt-H/B-Fk	SZ	3000	30	5	100	50	0,1	1,0	4,0	7,5
20.	<b>1.4. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)</b>										
21.	Vi-1/B-1	SZ	2000	20	45	65	35	2,5	1,25	12,0	16,0
22.	Vi-1/B-2	SZ Z	800	18	45 s75	65 s80	35 s10	1,5 s2,5	1,0	8,0	10,5
23.	Vi-1/B-Vá	SZ	1000	25	70	90	10	1,0	1,0	4,0	10,5
24.	<b>1.5. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)</b>										
25.	Vi-2/B-1	SZ	2500	30	80	100	20(K)	2,5	1,00	5,0	16,0
26.	Vi-2/B-2	SZ Z	2000	30	50 s80	70 s85	35 s10	2,5 s3,5	1,25	6,0	12,5
27.	Vi-2/B-3	Z	800	18	45 s75	65 s80	35 s10	2,0 s3,0	1,0	6,0	10,5
28.	Vi-2/B-4	Z	600	16	35 s65	65 s80	35 s10	1,2 s2,0	1,0	4,0	7,5
29.	Vi-2/B-Fk	SZ	K	-	5	100	35	-	0,1	-	6,0
30.	<b>Közpark (Zkp)</b>										
31.	Zkp/B	SZ	K	K	3,00	-	70	0,03	-	-	4,5
32.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
33.	Z	zárt sorú beépítési mód									
34.	K	kialakult állapot szerint									
35.	s	sarok telek esetén alkalmazható									
36.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

<sup>1</sup> módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdés a) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

## 2. Csillagtelep és környéke (Cs)<sup>2,3</sup>

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m		
5.	<b>2.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)</b>										
6.	Ln-3/Cs-SZ	SZ	1000	25	30	50	35	1,5	0,75	4,0	15,5
7.	<b>2.2. Nagyvárosias, teleszerű lakóterület (Ln-T)</b>										
8.	Ln-T/Cs-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	16,0
9.	Ln-T/Cs-SZ2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
10.	Ln-T/Cs-SZ	SZ	1000	25	30	50	30	1,5	0,75	K	13,0
11.	Ln-T/Cs-ISZ	SZ	2000	30	30	45	30	1,0	0,5	K	13,0
12.	Ln-T/Cs-KSZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	5,5*
13.	Ln-T/Cs-KSZ2	SZ	800	20	60	60	10	1,2	0,6	4,5*	7,5*
14.	<b>2.3. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2)</b>										
15.	Lk-2/Cs-SZ	SZ	1000	25	40	50	35	K	K	K	10,5
16.	<b>2.4. Kisvárosias, teleszerű lakóterület (Lk-T)</b>										
17.	Lk-T/Cs-SZ	SZ	2000	30	30	40	40	1,2	0,5	K	12,5 (K)
18.	Lk-T/Cs-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	12,5
19.	Lk-T/Cs-ISZ	SZ	2000	30	30	40	30	1,0	0,5	4,5	10,5
20.	Lk-T/Cs-KSZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	5,5
21.	<b>2.5. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
22.	Lke-1/Cs-O	O	500	14	30	40	50	0,6	0,1	4,0	5,0
23.	Lke-1/Cs-Ikr	Ikr	400	11	30	40	50	0,6	0,1	4,0	5,0
24.	<b>2.6. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)</b>										
25.	Vi-1/Cs-Z	Z	800	20	35	60	20	1,8	1,0	6,0	10,5
26.	Vi-1/Cs-SZ	SZ	1000	30	35	60	20	2,0	1,0	6,0	10,5
27.	<b>2.7. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)</b>										
28.	Vi-2/Cs-SZ1	SZ	5000	50	30	40	30	1,75	0,75	6,0	15,5
29.	Vi-2/Cs-SZ2	SZ	800	20	30	40	30	1,2	0,6	6,0	10,5
30.	Vi-2/Cs-Kk	SZ	2000	30	10	25	75	0,25	0,25	3,0	7,5
31.	<b>2.8. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)</b>										
32.	Vi-3/Cs-SZ	SZ	2000	25	35	40	30	1,25	0,25	4,5	12,5
33.	Vi-3/Cs-SZ1	SZ	2000	25	35	40	30	0,75	0,25	4,5	12,5
33a.	Vi-3/Cs-SZ2	SZ	1000	25	35	40	30	1,4	0,4	4,5	10,5
34.	<b>2.9. Különleges temető terület (K-T)</b>										
35.	K-T/Cs-1	SZ	10000	50	3	-	80	0,1	-	3,0	7,5
36.	<b>2.10. Közkert, közpark (Zkp)</b>										
37.	Zkp/CS	SZ	K	K	3	-	70	0,03	-	-	4,5
38.	Zkp/CS-1	SZ	K	K	3	-	60	0,03	-	-	4,5
39.	Zkp/CS-2	SZ	K	K	3	-	60	0,03	-	-	4,5
40.	SZ	szabadon álló beépítési mód									

<sup>2</sup> módosította a 14/2019.(X.02.) önk. rendelet 30. § (1) bekezdés b) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

<sup>3</sup> módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

41.	<i>Z</i>	<i>zárt sorú beépítési mód</i>
42.	<i>O</i>	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>
43.	<i>Ikr</i>	<i>ikres beépítési mód</i>
44.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>
45.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>

### 3. Erdőalja (E)<sup>4</sup>

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület		
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
5.	<b>3.1. Nagyvárosias, teletszerű lakóterület (Ln-T)</b>										
6.	Ln-T/E-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	16,0
7.	Ln-T/E-SZ2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
8.	Ln-T/E-SZ	SZ	1000	25	30	50	30	1,5	0,75	K	13,0
9.	Ln-T/E-ISZ	SZ	2000	30	30	45	30	1,0	0,5	K	13,0
9a.	Ln-T/E-TSZ	SZ	2000	30	50	50	30	1,5	0,5	K	13,0
10.	<b>3.2. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)</b>										
11.	Vi-2/E-KSZ	SZ	1000	20	50	65	35	2,0	1,0	4,0	1
12.	Vi-2/E-K	SZ	1000	20	30	60	30	1,2	0,6	4,5	K
13.	<b>3.3. Különleges, nagyterjedésű, rekreációs és szabadidős terület (K-Rek)</b>										
14.	K-Rek/E-SP	SZ	5000	40	25	50	40	0,75	-	3,0	16,0
15.	<b>3.4. Különleges, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)</b>										
16.	K-Közl/E-J	SZ	5000	50	40	60	10*	2,0	-	4,5	13,5
17.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
18.	K	kialakult állapot szerint									
19.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

<sup>4</sup> módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdés c) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

## 4. Erdősor (Es)<sup>5</sup>

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m		
5.	<b>4.1. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)</b>										
6.	Ln-T/Es-SZ	SZ	2000	30	30	45	30	1,0	0,5	6,0	10,5
7.	Ln-T/Es-Sz1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	16,0
8.	Ln-T/Es-Sz2	SZ	2000	30	40	45	10	2,0	0,6	4,5	16,0
9.	Ln-T/Es-ISz	SZ	2000	30	40	45	30	1,0	0,5	K	16,0
10.	Ln-T/Es-KSZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	5,5*
11.	Ln-T/Es-KSZ2	SZ	800	20	60	60	10	1,2	0,6	4,5*	7,5*
12.	Ln-T/Es-G1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	3,0*
13.	Ln-T/Es-G2	K	2000	30	50	80	10	-	0,8	2,5*	4,5*
14.	<b>4.2. Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T)</b>										
15.	Lk-T/Es-SZ	K	K	K	K	K	K	K	K	K	10,5
16.	Lk-T/Es-Kt**	SZ	800	20	40	60	30	1,0	0,5	K	10,5
17.	<b>4.3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
18.	Lke-1/Es-Sp	SZ	3000	40	10	15	70	0,3	0,1	3,0	4,5
19.	Lke-1/Es-K	SZ	600	16	30	40	50	0,7	0,1	4,0	7,0
20.		O	600	14				0,6			5,0
21.		Ikr	400	11				0,7			7,0
22.	Lke-1/Es-Ikr	Ikr	400	11	30	40	50	0,7	0,1	4,0	6,0
23.	<b>4.4. Közkert, közpark (Zkp)</b>										
24.	Zkp/Es-Kk	SZ	K	K	3	-	70	0,03	-	-	4,5
25.	<b>4.5. Közjóléti erdő (Ek)</b>										
26.	Ek/Es	SZ	3000	K	-	-	90	-	-	-	-
27.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
28.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
29.	Ikr	ikres beépítési mód									
30.	K	kialakult állapot szerint									
31.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTEK-tól való eltérési engedély alapján									
32.	**	Telekmegosztás esetén alkalmazható építési övezeti határértékek									

<sup>5</sup> módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének d) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

## 5. Gyártelep (Gy)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
5.	<b>5.1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
6.	Lke-1/Gy-K	SZ (K)	K	K	25	45	50	0,6	0,1	K	5,0 (K)

7.	<b>5.2. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)</b>										
8.	Vi-2/Gy-SZ1	SZ	3000	30	45	65	35	2,5	1,0	4,0	12,5
9.	Vi-2/Gy-SZ2	SZ	1000	20	45	65	35	2,0	1,0	4,0	10,5 (K)
10.	Vi-2/Gy-SZ	SZ	5000	30	25	50	50	2,5	1,0	4,5	13,5

11.	<b>5.3. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)</b>										
12.	Gksz-1/Gy-1	SZ	5000	50	45	65	30	2,0	-	-	16,0
13.	Gksz-1/Gy-2	SZ	1000	20	35	65	20	2,0	-	3,0	12,0

14.	<b>5.4. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)</b>										
15.	Gksz-2/Gy-I1	SZ(K)	3000	30	45	65	20	2,0	-	-	13,0
16.	Gksz-2/Gy-I2	SZ(K)	2000	25	45	65	35	2,0	-	-	10,5 (K)
17.	Gksz-2/Gy-1	SZ	5000**	40	45	65	20	-	-	4,5	16,0
18.	Gksz-2/Gy-K1	SZO	5000**	40	65*	90	10*	-	-	-	16,0

19.	<b>5.5. Energia termelés terület (Gip-E)</b>										
20.	Gip-E/Gy	SZ	K	K	45	65	20	1,6	-	4,5	30,0

21.	SZ										
22.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
23.	K	kialakult állapot szerint									
24.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
25.	**	Az övezeti előírások szerinti kiegészítéssel									

## 6. Háros (H)<sup>6</sup>

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m		
5.	<b>6.1. Nagyvárosias teleszerű lakóterület (Ln-T)</b>										
6.	Ln-T/H-SZ	SZ	K	K	K	K	K	K	K	K	15,0
7.	Ln-T/H-KSZ	SZ	K	K	45	60	20	1,5	0,6	-	7,5*
8.	Ln-T/H-Kt	SZ	K	K	3	10	70	0,03	0,1	-	4,5*
9.	<b>6.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
10.	Lke-1/H-V	SZ	6000	50	10 (3) <sup>(1)</sup>	10	50	0,1 (0,06) <sup>(1)</sup>	-	-	7,5
11.	<b>6.3. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)</b>										
12.	Vi-2/H-V	SZ	6000	50	10 (3) <sup>(2)</sup>	-	50	0,2 (0,06) <sup>(2)</sup>	-	-	7,5
13.	<b>6.4. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)</b>										
14.	Gksz-2/H-1	SZ	5000	50	45	45	20	1,5	-	-	16,0
15.	Gksz-2/H-L	SZ	1000	20	35	35	35	1,0	-	4,5	7,5
16.	<b>6.5. Közkert, közpark (Zkp)</b>										
17.	Zkp/H	SZ	6000	50	3	-	70	0,06	-	-	7,5
18.	<b>6.6. Közjóléti erdő (Ek)</b>										
19.	Ek/H	SZ	5000	50	3	-	80	0,05	-	-	4,5
20.	<b>6.7. Kertés mezőgazdasági terület (Mk)</b>										
21.	Mk/H-IF-1	SZO	800 720 <sup>(3)</sup>	16	3	10	80	0,15		-	4,5
22.	Mk/H-IF-2	SZ	6000	50	3	3	50	0,06		-	7,5
23.	Mk/H-1	SZO	800 720 <sup>(3)</sup>	16	3	10	80	0,15		-	4,5
24.	Mk/H-2	SZ	6000	50	3	3	50	0,06		-	7,5
25.	<b>6.8. Vízgazdálkodási terület – Állóvizek medre és parti sávja (Vá)</b>										
26.	Vá/H	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
27.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
28.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
29.	K	kialakult állapot szerint									
30.	<sup>(1)</sup>	Az előírásoknak megfelelő közterület és közműellátás hiányában.									
31.	<sup>(2)</sup>	Az előírásoknak megfelelő közterület és közműellátás hiányában, kertművelési célú területhasználat esetén									
32.	<sup>(3)</sup>	Megvalósult közterületi szabályozással érintett földrészlet esetén									
33.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

<sup>6</sup> módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének e) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

## 7. Kertváros (Kv)<sup>7, 8</sup>

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m		
5.	<b>7.1. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Ln-3)</b>										
6.	Ln-3/Kv-SZ	SZ	1000	25	40	60	30	1,25	0,5	4,5*	13,0
7.	<b>7.2. Nagyvárosias, teleszerű lakóterület (Ln-T)</b>										
8.	Ln-T/Kv-SZ1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	15,5
9.	Ln-T/Kv-SZ	SZ	2000	25	35	65	30	1,5	0,75	K	13,0
10.	Ln-T/Kv-ISZ	SZ	2000	30	50	65	30	1,5	0,5	K	15,0
11.	<b>7.3. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
12.	Lke-1/Kv-SZ	SZ	600	16	25 35 <sup>(1)*</sup>	45	50 35 <sup>(1)*</sup>	0,75 0,9 <sup>(1)</sup>	0,1	5,0	7,5
13.	Lke-1/Kv-SZ1	SZ	1000	20	25	45	50	0,6	0,2	4,0	6,5
14.	Lke-1/Kv-O	O	600	14	25	40	50	0,6	0,1	4,0	5,0
15.	Lke-1/Kv-Ikr	Ikr	400	11	25	40	50	0,6	0,1	4,0	7,0
16.	Lke-1/Kv-K	SZ	600	16	25	40	50	0,7	0,1	4,0	7,0
17.		O	600	14				0,6			5,0
18.		Ikr	400	11				0,7			7,0
19.	Lke-1/Kv-ISZ	Z	2000	30	45* s65*	0,45	20*	1,2	0,45	4,0	10,5*
20.	<b>7.4. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)</b>										
21.	Vi-2/Kv-D	SZ	2000	30	25	50	50	1,00	0,5	4,5	10,5
22.	Vi-2/Kv-SZ1	SZ	1500	25	35	60	35	1,25	0,5	3,0	12,5
23.	Vi-2/Kv-SZ2	SZ	5000	50	10	30	50	0,5	0,3	3,0	10,5
24.	<b>7.5. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)</b>										
25.	Vi-3/Kv-SZ1	SZ	2000	25	35	50	30	1,5	0,5	4,5	12,5
26.	Vi-3/Kv-SZ2	SZ	2000	25	35	50	30	1,0	0,5	4,5	7,5
27.	<b>7.6. Közkert, közpark (Zkp)</b>										
28.	Zkp/Kv-1	SZ	10000	50	3	-	70	0,03	-	-	4,5
29.	Zkp/Kv-2	SZ	3000	50	3	-	30	0,03	-	-	4,5
30.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
31.	Z	zárt sorú beépítési mód									
32.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
33.	Ikr	ikres beépítési mód									
34.	K	kialakult állapot szerint									
35.	<sup>(1)</sup>	Az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti esetben									
36.	s	sarak telek esetén									
37.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

<sup>7</sup> módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének f) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

<sup>8</sup> módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése, hatályos: 2021. február 22-től

## 8. Királyerdő (Ke)<sup>9, 10</sup>

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkiseb- b terület- lete	legkiseb- b szé- lessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkiseb- b zöld- felülete	általá- nos	parko- lási célú	magassága	
3.					felett	alatt				szmá	szmp
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m		
5.	<b>8.1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
6.	Lke-1/Ke-SZ	SZ O <sup>(1)</sup>	600	16	25	45	50	0,7	0,1	4,0	6,5 5,0
7.	Lke-1/Ke-SZ1	SZ O <sup>(1)</sup>	500	20	30	45	50	0,7	0,1	4,0	6,5 5,0
8.	Lke-1/Ke-SZ2	SZ	800	20	25	45	50	0,7	0,1	4,0	7,0
9.	Lke-1/Ke-SZ3	SZ	1000	30	30	45	50	0,9	0,2	K	K-7,5
10.	Lke-1/Ke-ISZ	SZ	1000	30	45***	50	25***	1,0	0,5	4,0	10,5**
10a.	Lke-1/Ke-Int	SZ	2000	40	45***	50	25***	1,0	0,5	4,0	10,5**
11.	Lke-1/Ke-LP	SZ	3000	25	25	50	50	0,7	0,2	4,0	7,5
12.	Lke-1/Ke-O	O	600	14	25	45	50	0,6	0,1	4,0	5,0
13.	Lke-1/Ke-O1	O	500	14	30	45	50	0,6	0,1	4,0	5,0
14.	Lke-1/Ke-K	SZ	600	16	25	45	50	0,7	0,1	4,0	6,5
15.		O	600	14				0,6			5,0
16.		Ikr	400	11				0,7			6,5
17.	<b>8.2. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)</b>										
18.	Vi-3/Ke-SZ1	SZ	2000	25	45	50	35	0,8	0,25	4,0	12,0
19.	Vi-3/Ke-SZ2	SZ	600	16	35	50	35	0,7	0,25	4,0	7,5
19a.	Vi-3/Ke-SZ3	SZ	1000	20	45	60	15	0,8	0,25	3,0	7,5
20.	Vi-3/Ke-Lp	SZ	600	16	35	50	35	0,9	0,2	4,5	7,5
20.	<b>8.3. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)</b>										
21.	K-Rek/Ke-D	SZ	2000	25	25	50	30*	1,0	0,25	4,0	16,0
22.	K-Rek/Ke-St	SZ	5000	40	15	50	50	0,25	0,15	-	10,5
23.	<b>8.4. Közkert, közpark (Zkp)</b>										
24.	Zkp/Ke	SZ	10000	50	3	-	70	0,03	-	-	4,5
25.	Zkp/Ke-1	SZ	K	K	3	-	70	0,03	-	-	4,5
26.	<b>8.5. Közjóléti erdő (Ek)</b>										
27.	Ek/Ke-1	-	K	K	3	-	80	0,03	-	-	4,5
28.	Ek/Ke-2	-	10000	50	-	-	80	-	-	-	-
29.	<b>8.6. Természetközeli terület (Tk)</b>										
30.	Tk/Ke	SZ	10000	50	3	-	80	0,03	-	-	4,5
31.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
32.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
33.	Ikr	ikres beépítési mód									
34.	K	kialakult állapot szerint									
35.	<sup>(1)</sup>	Az építési övezetre vonatkozó előírások szerinti esetben									
36.	s	sarok telek esetén									
37.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
38.	**	Az ÉHAT/112/1/2014. számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
39.	***	BP/1002/00180-4/2019 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

<sup>9</sup> módosította a 14/2019.(X.02.) önk. rendelet 30. § (1) bekezdésének g) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

<sup>10</sup> módosította az 1/2021.(II.02.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdés c) pontja, hatályos: 2021. február 22-től

## 9. Királymajor (Km)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	<b>Építési övezet jele</b>	<b>Beépítési mód</b>	<b>Az építési telek kialakítható</b>					<b>Legnagyobb szintterületi mutató</b>		<b>Az épület</b>	
2.			<b>legkisebbségi terület</b>	<b>legkisebbségi szélessége</b>	<b>legnagyobb beépítettség terepszint</b>		<b>legkisebbségi zöldfelülete</b>	<b>általános</b>	<b>parkolási célú</b>	<b>magassága</b>	
3.					<b>felett</b>	<b>alatt</b>		<b>szmá</b>	<b>szmp</b>	<b>leg-alább</b>	<b>leg-feljebb</b>
4.			<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>%</b>	<b>m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup></b>		<b>m</b>	<b>m</b>
5.	<b>9.1. Nagyvárosias, telepszerű lakóterület (Ln-T)</b>										
6.	<b>Ln-T/Km-SZ</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>33,0</b>
7.	<b>Ln-T/Km-ISZ</b>	<b>SZ</b>	<b>2000</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>30</b>	<b>1,8</b>	<b>0,5</b>	<b>K</b>	<b>10,5*</b>
8.	<b>9.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
9.	<b>Lke-1/Km-SZ1</b>	<b>SZ</b>	<b>1000</b>	<b>20</b>	<b>25</b>	<b>45</b>	<b>50</b>	<b>0,6</b>	<b>0,1</b>	<b>4,0</b>	<b>5,0</b>
10.	<b>Lke-1/Km-K</b>	<b>SZ</b>	<b>600</b>	<b>16</b>	<b>25</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>0,7</b>	<b>0,1</b>	<b>4,0</b>	<b>7,0</b>
11.		<b>O</b>	<b>600</b>	<b>14</b>				<b>0,6</b>			<b>5,0</b>
12.		<b>Ikr</b>	<b>400</b>	<b>11</b>				<b>0,7</b>			<b>7,0</b>
13.	<b>9.3. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)</b>										
14.	<b>Vi-2/Km-SZ1</b>	<b>SZ</b>	<b>3000</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>35</b>	<b>1,25</b>	<b>0,5</b>	<b>4,5</b>	<b>12,5</b>
15.	<b>Vi-2/Km-SZ2</b>	<b>SZ</b>	<b>2000</b>	<b>30</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>1,00</b>	<b>0,5</b>	<b>4,5</b>	<b>10,5</b>
16.	<b>9.4. Közkert, közpark (Zkp)</b>										
17.	<b>Zkp/Km</b>	<b>SZ</b>	<b>10000</b>	<b>50</b>	<b>3</b>	<b>-</b>	<b>70</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7,5</b>
18.	<i>SZ</i>	<i>szabadon álló beépítési mód</i>									
19.	<i>O</i>	<i>oldalhatáron álló beépítési mód</i>									
20.	<i>Ikr</i>	<i>ikres beépítési mód</i>									
21.	<i>K</i>	<i>kialakult állapot szerint</i>									
22.	<i>*</i>	<i>A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján</i>									

## 10. Szabadkikötő környéke (K)<sup>1112</sup>

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Az övezet jele	Beépítési mód	A telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebbségi terület	legkisebbségi szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebbségi zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	legfeljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m		
5.	<b>10.1. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)</b>										
6.	Gksz-2/K	SZ	1500	25	45	75	20	1,5	-	4,0	10,5
7.	Gksz-2/K-L	SZ	1000	20	35	35	35	1,0	-	4,0	7,5
8.	<b>10.2. Nagyterjedésű szállítmányozási-, raktározási és logisztikai terület (K-Log)</b>										
9.	K-Log/K-1	SZ	30000	50	50	70	20*	1,5	-	4,0	27,0
10.	<b>10.3. Szennyvízkezelés területe (K-SZ)</b>										
11.	K-Sz/K	SZ	30000	50	60	70	40	1,0	-	-	30,0
11a.	<b>10.3a. Nagyterjedésű sportolási célú területe (K-Sp)</b>										
11b.	K-Sp/K	SZ	10000	50	40	40	40	1,5	0,25	3,0	18,0
12.	<b>10.4. Kikötő területe (K-Kik)</b>										
13.	K-Kik/K-1	SZ	30000	40	50*	70	20*	1,5	-	4,0	33,0
14.	K-Kik/K-2	SZ	15000	40	45*	70	20*	1,5	-	4,0	27,0
15.	<b>10.5. Városi park (Zvp)</b>										
16.	Zvp/K	SZ	10000	50	10**	3	60**	0,1	-	-	7,5 (12,0)**
17.	<b>10.6. Folyóvizek medre és partja (Vf)</b>										
18.	Vf/K	SZ	-	-	3	-	-	-	-	-	7,5
19.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
20.	K	kialakult állapot szerint									
21.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									
22.	(...)	Kizárólag sportlétesítmény esetén									
23.	**	A BP/1002/00245-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

<sup>11</sup> módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet

<sup>12</sup> módosította a 14/2019. (X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdés h) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

## 11. Rózsadomb (R)<sup>13</sup>

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb területe	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
5.	<b>11.1. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
6.	Lke-1/R-KO	O	600	14	30	45	50	0,6	0,1	-	5,0
7.	Lke-1/R-K	O	600	16	30 (35) <sup>(1)</sup>	45	50 (25) <sup>(1)*</sup>	0,8	0,2	5,0	7,0

8.	<b>11.2. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)</b>										
9.	Vi-2/R-1	SZ	5000	50	45	60	25	3,0	1,0	6,0	25,0
10.	Vi-2/R-2	O	3000	30	45	60	25	1,5	0,9	-	7,5
11.	Vi-2/R-3	SZ	800	20	35	45	35	1,15	0,45	5,0	7,5
12.	Vi-2/R-4	SZ	1500	30	35	45	35	1,15	0,45	3,0	7,5

13.	<b>11.3. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)</b>										
14.	Gksz-2/R-1	SZ	5000	50	45	45	20	1,5	-	-	16,0
15.	Gksz-2/R-2	SZ	3000	40	45	45	20	1,5	-	-	10,5
16.	Gksz-2/R-L	SZ	1000	20	35	35	35	1,0	-	4,5	7,5

17.	<b>11.4. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)</b>										
18.	K-Rek/R-1	SZ	2000	16	25	50	40	1,0	0,25	4,5	15,0
19.	K-Rek/R-Mp	-	-	-	-*	-	-	-	-	-	-
20.	K-Rek/R-Ek	SZ	5000	40	5*	-	80	0,05	-	-	4,5

21.	<b>11.5. Közpark terület (Zkp)</b>										
22.	Zkp/R-K	SZ	K	K	5	-	50	0,05	-	-	4,5

23.	<b>11.6. Szennyvízkezelés különleges terület (K-SZ)</b>										
24.	K-SZ/R	SZ	2000	20	45	50	40	1,0	-	-	10,5

25.	<b>11.7. Temető különleges terület (Kb-T)</b>										
26.	Kb-T/R	SZ	K	K	3	-	80	0,03	-	-	4,5

27.	<b>11.8. Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)</b>										
28.	Kb-Ez/R	SZ	-	-	2	-	70	0,02	-	-	4,5

29.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
30.	O	oldalhatáron álló beépítési mód									
31.	K	kialakult állapot szerint									
32.	<sup>(1)</sup>	Intézményi felhasználás esetén									
33.	s	sarok telek esetén									
34.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

<sup>13</sup> módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének i) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

## 12. Szabótelep (Sz)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület		
2.			legkisebb terület	legkisebb szélessége	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				leg-alább	leg-feljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m	m	
5.	<b>12.1. Nagyvárosias, teleszerű lakóterület (Ln-T)</b>										
6.	Ln-T/Sz-1	K	K	K	K	K	K	K	K	K	33,0
7.	Ln-T/Sz-2	K	K	K	K	K	K	K	K	K	15,5
8.	Ln-T/Sz-KSZ	K	K	K	K	K	K	K	K	K	8,0*
9.	Ln-T/Sz-I	SZ	2000	30	35	35	30	1,2	0,5	K	13,0
10.	<b>12.2. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1)</b>										
11.	Lke-1/Sz-Z	Z	600	16	30	45	50	0,7	0,1	4,5	7,5
12.	Lke-1/Sz-K	SZ	600	16	25	40	50	0,7	0,1	4,0	7,0
13.		O	600	14				0,6			5,0
14.		Ikr	400	11				0,7			7,0
15.	Lke-1/Sz-I	SZ	2000	30	35*	50	35*	1,0	0,5	4,0	10,5*
16.	<b>12.3. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)</b>										
17.	Vt-H/Sz-Z	Z	800	20	45 s75	65 s90	25 s10	2,0 s3,0	1,0	8,0	12,5
18.	<b>12.4. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)</b>										
19.	Vi-1/Sz-1	Z	800	20	45 s65	65 s80	35 s20	2,0 s3,0	1,0	6,0	12,0
20.	Vi-1/Sz-2	Z	400	11	35 s45	65	35 s20	1,0 s1,5	1,0	4,0	7,5
21.	Vi-1/Sz-I	SZ	2000	25	45	65	35	2,0	0,25	6,0	12,5
22.	Vi-1/Sz-Kk	SZ	K	K	3	10	80	0,03	0,1	3,0	4,5
23.	<b>12.5. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)</b>										
24.	Vi-2/Sz-SZ	SZ	1500	30	35	65	35	1,5	1,0	6,0	10,5
25.	Vi-2/Sz-K	SZ	600	16	35	40	35	0,7	0,2	4,0	7,0
26.		O	600	14				0,6			5,0
27.		Ikr	400	11				0,7			7,0
28.	Vi-2/Sz-V	SZ	10000	60	10	10	40	0,1	0,1	3,0	4,5
29.	<b>12.6. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)</b>										
30.	Vi-3/Sz-KSZ	K	K	K	K	K	K	K	K	K	9,0
31.	Vi-3/Sz-I	SZ	2000	25	35	50	35	1,2	1,0	4,5	12,5
32.	Vi-3/Sz-K	K	K	K	K	K	K	K	K	K	4,5
33.	Vi-3/Sz-Kt	K	K	K	K	K	K	K	K	K	4,5
34.	<b>12.7. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)</b>										
35.	Gksz-2/Sz-V	SZ	5000	50	45	45	25	2,0	-	4,5	27,0
36.	<b>12.8. Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)</b>										
37.	K-Rek/Sz-D	SZ	2000	25	25	50	50	1,0	0,25	4,0	16,0
38.	<b>12.9. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület (K-Közl)</b>										
39.	K-Közl/Sz	SZ	2000	40	45	80	10*	2,0	-	4,5	10,5

40.	<b>12.10. Közkert, közpark (Zkp)</b>										
41.	Zkp/Sz	SZ	10000	50	3	-	70	-	-	-	7,5

42.	SZ	szabadon álló beépítési mód
43.	O	oldalhatáron álló beépítési mód
44.	Ikr	ikres beépítési mód
45.	Z	zársorú beépítési mód
46.	K	kialakult állapot szerint
47.	s	sarok telek esetén
48.	*	A BP/1002/000155-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

### 13. Észak-Csepel - keleti oldal (É)<sup>14,15</sup>

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1.	Az övezet jele	Beépítési mód	A telek kialakítható					Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkiseb terület	legkiseb szélessége	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkiseb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága	
3.					felett	alatt				legalább	legfeljebb
4.			m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	m		
5.	<b>13.1. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H)</b>										
6.	Vt-H/É-V	SZ	5000	40	45	65	35	1,5	-	4,0	14,0
7.	<b>13.2. Intézményi, jellemzően szabadon álló jellegű terület (Vi-2)</b>										
8.	Vi-2/É-V	SZ	4800	40	35	45	50	1,0	0,2	4,0	7,5
9.											
10.	<b>13.3. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)</b>										
11.	Gksz-2/É-TR	SZ	K	K	45	55	20	1,0	-	3,0	12,5
12.	Gksz-2/É-V	SZ	5000	40	45	75	25	2,0	-	4,5	27,0
13.	<b>13.4. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős különleges terület (K-Rek)</b>										
13a.	K-Rek/É	SZ	10000	50	25	25	40	1,0	0,25	4,0	20,0
14.	K-Rek/É-V	SZ	2000	25	25	50	50	1,0	0,25	4,0	16,0
15.	<b>13.5. Mezőgazdasági terület (Má)</b>										
16.	Má/É	K	K	K	K	K	K	K	K	K	K
17.	<b>13.6 Közkert, közpark (Zkp)</b>										
18.	Zkp/É	SZ	10000	20	3	-	70	0,03	-	-	7,5
18a.	Zkp/É-1	SZ	10000	50	3	-	50*	0,03	-	-	4,5
19.	<b>13.7. Városi park (Zvp)</b>										
20.	Zvp/É	SZ	10000	20 (50)	3 (10)*	3	70 (50)*	0,03 (0,1)	-	-	7,5 (12,0)*
20a..	<b>13.8. Védelmi erdő (E-Ve)</b>										
20.b.	Ev/É-V	-	5000	-	-	-	95	-	-	-	-
20.c.	Ev-Ve/É-V	-	5000	-	-	-	95	-	-	-	-
21.	SZ	szabadon álló beépítési mód									
22.	K	kialakult állapot szerint									
23.	(...)	Kizárólag sportlétesítmény esetén									
24.	*	A BP/1002/00245-4/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján									

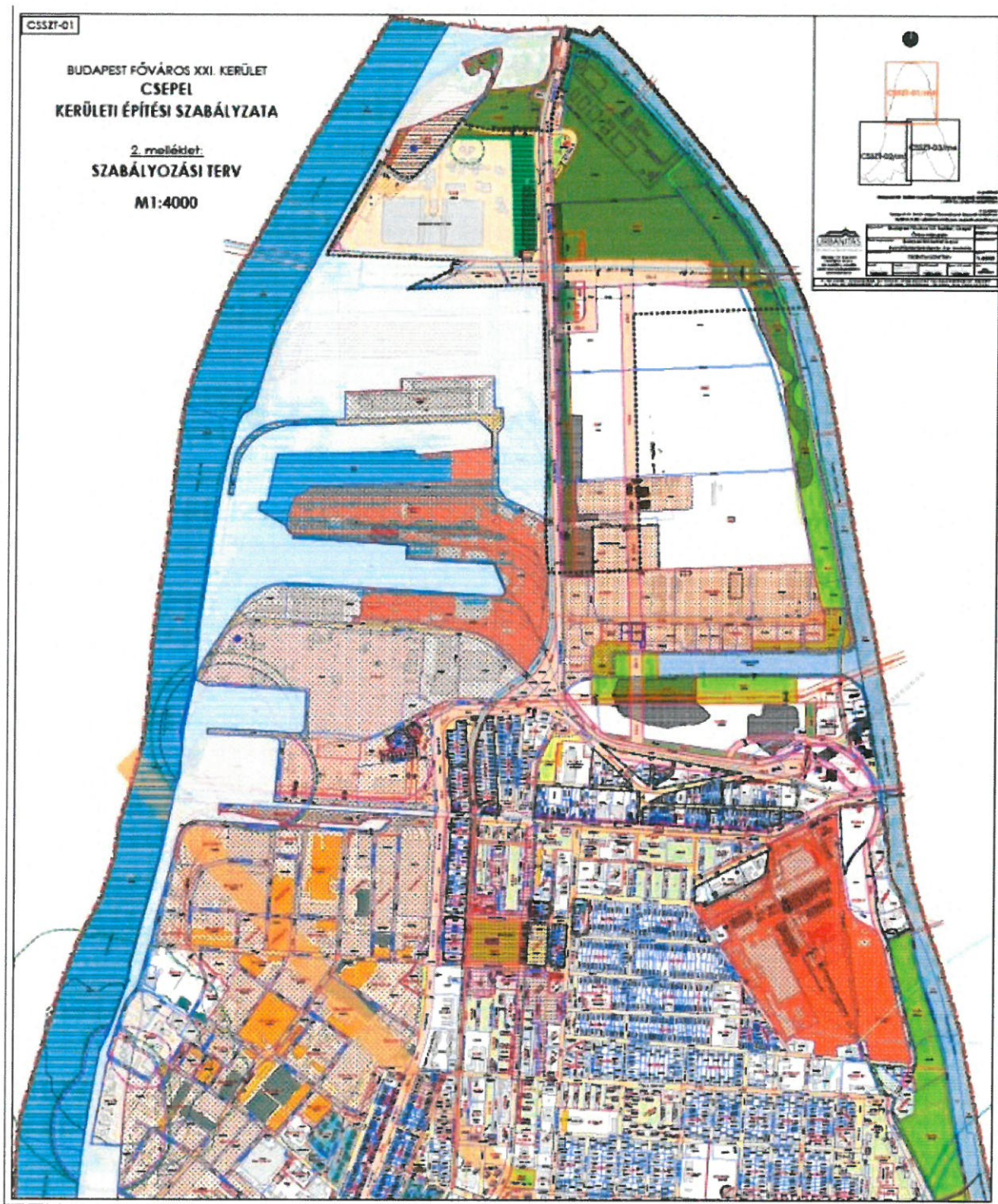
<sup>14</sup> módosította a 33/2018. (XII. 18.) önkormányzati rendelet

<sup>15</sup> módosította a 14/2019.(X.02.) önkormányzati rendelet 30. § (1) bekezdésének j) pontja, hatályos: 2019. október 15-től

Budapest Főváros XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete .../2021. (...) önkormányzati rendeletének 2. melléklete a Budapest XXI. kerület Csepel Építési Szabályzatáról szóló 24/2018. (X.26.) önkormányzati rendeletének módosításáról

### A CSSZT-01/m4, CSSZT-02/m1 és CSSZT-03/m4 rajzszerű Szabályozási terv M=1:4000 méretarányú térképszelvényeken\*

\*A szelvények Csepel Önkormányzata hivatalos honlapjáról nagy felbontásban letölthetők  
A térképszelvények lépték nélküli térképszelvényeken, tájékoztatásul:







## Általános indokolás

A XXI. kerület hatályos, 24/2018. (X.26.) sz. Kerületi Építési Szabályzatának (továbbiakban: R.) jelen módosítására vonatkozó eljárás megindítására a NIF Zrt., mint építtető közreműködésével megvalósuló „Új Duna-híd, valamint a Fehérvári út és Üllői út – Határ úti csomópont közötti kapcsolódó közlekedési infrastruktúra megvalósítása” c. projekt érdekében került sor a NIF Zrt. kezdeményezésére és költségviselésével, amely projekt részben Budapest XXI. Kerület Csepel közigazgatási területén valósul meg. A projekt megvalósítása, az egyes közlekedésfejlesztési projektekkel összefüggő közigazgatási hatósági ügyek nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű üggyé nyilvánításáról és az eljáró hatóságok kijelöléséről szóló 345/2012. (XII. 6.) Kormányrendelet alapján nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű beruházás.

A módosító rendelet (továbbiakban: M.R) az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a Településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet (továbbiakban: Trk.), a Környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény és a Kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményeire vonatkozó rendelkezések figyelembe vételével, a Trk. 32.§ (6) bekezdés a) pontja szerinti tárgyalásos eljárásban történt. A módosítás a hatályos CSÉSZ-hez korábban készült, a Kormányrendelet szerinti megalapozó és alátámasztó munkarészek felhasználásával, ennek a tervezési terület, valamint a tervezési program alapján történő kiegészítésével készült.

### Részletes indoklás

*A rendelet (továbbiakban: R.) 1. §-ához*

R. jelen módosítása során a CSSZT-1 és CSSZT-3 jelű szelvényei módosultak.

(A CSSZT-3 jelű szelvényen csak a jelmagyarázat módosul)

*A R. 2.§-hoz*

A Fővárosi rendezési szabályzatban szereplő rendelkezés beépítése a CSÉSZ-be, az FRSZ-nek való megfelelés érdekében.

*A R. 3.§-hoz*

A CSSZT jelmagyarázata új elemmel egészült ki, amelyre vonatkozó előírásokkal kiegészült a CSÉSZ.

*A R. 4.§-hoz*

A rendeletben szereplő védelmi célú erdőterület megnevezése és jelölése a tervezési terület vonatkozásában módosításra került (Ev@Ev-Ve) a 364/2021.(II.24.) Főv. Kgy. határozattal módosított, az 50/2015.(I.28.) Főv. Kgy. határozattal elfogadott fővárosi Településszerkezeti tervnek megfelelően, de a

korábbi elnevezés is hatályban marad a jelen módosítással nem érintett területek vonatkozásában.

*A R. 5.§-hoz*

A tervezett új úthoz kapcsolódó helyi előírások.

*A R. 6.§-hoz*

R. 1. mellékletére vonatkozik: Az övezeti határértékeket rögzítő táblázat Az Ev-Ve jelölés megváltozásával új övezet jött létre a 13. Észak-Csepel városrészben, mellyel kiegészült az övezeti határértékeket rögzítő táblázat

R. 2. mellékletére vonatkozik: R. jelen módosítása során a CSSZT-1 és CSSZT-3 jelű szelvényei módosultak. (A CSSZT-3 jelű szelvényen csak a jelmagyarázat módosul.)

*A R. 7.§-hoz*

A R. hatályba léptetéséről intézkedik a Trk. 43.§ (1) bekezdés c) pontja szerint.