

**Budapest Főváros IX. kerületi Önkormányzat  
Képviselő-testületének 15/2002. (VI.26.) sz. rendelete**

**a**

**Budapest, IX. ker. Külső Mester utcai üzleti park  
Mester u. - Koppány u. - Gubacsi út - Kén u. által határolt területére  
vonatkozó**

**Helyi Építési Szabályzatról és Kerületi Szabályozási Tervről**

Budapest Főváros IX. kerületi Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. LXV. törvény 16. § (1) bekezdés, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 14. § (3) bek. c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja és jóváhagyja a Kerületi Szabályozási Tervet.

**1. §**

**A rendelet hatálya**

- (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest IX. kerület Mester u. - Koppány u. - Gubacsi út - Kén u. által határolt területre (továbbiakban: terület) terjed ki.
- (2) Jelen Helyi Építési Szabályzat csak a szabályozási tervlappal együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

**2. §**

**Az előírások alkalmazása**

Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrész, épületegyüttest elhelyezni, átalakítani, bővíteni vagy lebontani, épület rendeltetését módosítani és mindezekre hatósági engedélyt adni csak a Kerületi Szabályozási Tervben és a jelen Helyi Építési Szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

A Kerületi Szabályozási Tervben és jelen Helyi Építési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben az OTÉK-ot a BVKSZ-ben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni, valamint az általános érvényű egyéb törvények, jogszabályok és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.

### 3. § Szabályozási elemek

- (1) A szabályozási tervlapon rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
- a) szabályozási vonal,
  - b) építési övezet határa,
  - c) az övezetre vonatkozó alábbi mutatók: beépítési mód, megengedett beépítési mérték, min. zöldfelület mértéke, megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság, min. telekterület, max. szintterületi mutató,
  - d) kötelezően létesítendő telekhatár,
  - e) építési hely határa,
  - f) kötelező építési vonal,
  - g) irányadó építési vonal: az 5. § (7) bek. szerint,
  - h) bontás előtt kötelezően dokumentálandó épület,
  - i) bontandó épület,
  - j) megtartandó fa, fasor,
  - k) telepítendő fasor,
  - l) megszüntető jel,
  - m) megtartandó zöldsáv (ingatlankiszolgálást biztosító utcátlakozás vagy kapubehajtó kivételével),
  - n) időben korlátozható közhasználatú terület,
  - o) kötelező gyalogos kapcsolat,
  - p) helyi védelemre javasolt épület,
  - q) tervezési terület határa.
- A kötelező érvényű szabályozási elemek csak új Szabályozási Terv keretén belül módosíthatók.
- (2) A szabályozási tervlapon alkalmazott irányadó (igény esetén alkalmazható) elem:
- irányadó telekhatár,
  - megszüntethető telekhatár,
  - irányadó zöldfelület kialakítása.
- (3) A szabályozási tervlapon alkalmazott egyéb (tájékoztató) elemek:
- meglévő, megtartásra javasolt épület,
  - helyi védettségű épület,
  - meglévő épület,
  - már elbontott épület,
  - szomszédos terület hatályos terve szerinti szabályozási vonal,
  - szomszédos terület hatályos terve szerinti megszüntető jel.

#### **4. § Telekalakítás**

- (1) A területen telket a szabályozási tervlapon ábrázolt módon valamint a (2) bekezdés alapján lehet alakítani.
- (2) Az építési övezetekben a minimális telekméret betartásával a szabályozási tervlapon nem szereplő tervezett telek akkor alakítható ki, ha sem a Mester utca, sem a Gubacsi út mentén új ingatlankezelést biztosító utcátlakozás vagy kapubehajtó nem válik szükségessé.
- (3) A (2) bekezdés szerint kialakítható új telek szélessége az I keretövezetben min. 50,0 m, az M keretövezetben min. 25,0 m lehet. A telekalakítási terv készítése során be kell mutatni az építési övezet mutatóinak betarthatóságát.

#### **5. § Az I-IX/1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

- (1) Az építési övezet a Külső Mester utcai üzleti park területén az intézmények (elsősorban irodai, ellátási és közösségi funkciók) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén
  - a) közintézmények épületei,
  - b) igazgatási épületek,
  - c) irodaépületek,
  - d) szálláshely- szolgáltató épületek,
  - e) szolgáltatás épületei,
  - f) vendéglátás épületei,
  - g) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
  - h) sportépítmények,
  - i) a kutatás - fejlesztés nem üzemi építményei,
  - j) max. 6000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület,
  - k) lakóépületek,
  - l) parkolóházak
  - m) 400 fh. feletti parkolóház esetén épületen belüli üzemanyagöltő helyezhető el.Az a) - l) pont szerinti funkciók vegyesen, egy épületben is elhelyezhetők.

- (3) Az építési övezet területén a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - kerti építmény,
  - kerti vízmedence (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - kerti lugas,
  - szabadlépcső,
  - szabadonálló és legfeljebb 6,00 m magas zászlótartó oszlop (minden 500 m<sup>2</sup> telekterület után max. 1 db)
- helyezhető el.

- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal, az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele	a telek megengedett					az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható területe	legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	m	m
<b>I-IX/1</b>	<b>10.000</b>	<b>50</b>	<b>3,0</b>	<b>65</b>	<b>35</b>	<b>12,5</b>	<b>30,0</b>

- (5) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű várakozóhelyek (továbbiakban: parkolóhelyek) maximum 20%-a fásított felszíni parkolóként alakítható ki, a többi mélygarázsban, parkolóházban kell elhelyezni. A parkolást telken belül kell biztosítani.
- (6) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges tehergépjármű rakodóhelyeket telken belül kell elhelyezni, mely teljes mértékben felszínen is biztosítható.
- (7) Az irányadó építési vonal mentén az épületek homlokvonalát a szabályozási tervben ábrázolt vonal hosszának 40%-án a vonaltól max. 10,0 m-rel hátrahúzott módon lehet csak elhelyezni.
- (8) Az építési övezet területén egy telken több épület is elhelyezhető, egy-egy épület földszinti alapterülete nem haladhatja meg a 15.000 m<sup>2</sup>-t.
- (9) Ütemezett beépítés esetén az engedélyezési tervhez a teljes telekre vonatkozó beépítési koncepciót kell mellékelni a tervezett beépítési, közlekedési, zöldfelületrendezési és közmű javaslatot ábrázolva legalább M=1:1000-es léptékben.

(10) Földszintes, lapostetős épületrészeket - az előtető kivételével - extenzív zöldtetőként kell kialakítani.

## 6. §

### Az I-IX/2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- (1) Az építési övezet a Külső Mester utcai üzleti park területén az intézmények (elsősorban ellátási funkciók) elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén
- közintézmények épületei,
  - igazgatási épületek,
  - irodaépületek,
  - szolgáltatás épületei,
  - vendéglátás épületei,
  - egyéb közösségi szórakoztató épületek,
  - sportépítmények,
  - a kutatás - fejlesztés nem üzemi építményei,
  - max. 6000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület,
  - parkolóházak
- helyezhetők el.
- Az a) - j) pont szerinti funkciók vegyesen, egy épületben is elhelyezhetők.
- (3) Az építési övezet területén a melléképítmények közül
- közműbecsatlakozási műtárgy,
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - kerti vízmedence,
  - kerti lugas,
  - szabadlépcső,
  - szabadonálló és legfeljebb 6,00 m magas zászlótartó oszlop (minden 500 m<sup>2</sup> telekterület után max. 1 db)
- helyezhető el.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal, az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele	a telek megengedett legnagyobb					az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható területe	legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
<b>I-IX/2</b>	<b>2.500</b>	<b>40</b>	<b>2,0</b>	<b>65</b>	<b>35</b>	<b>6,0</b>	<b>21,0</b>

- (5) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóhelyek maximum 50%-a fásított felszíni parkolóként alakítható ki, a többit mélygarázsban, parkolóházban kell elhelyezni. A parkolást telken belül kell biztosítani.
- (6) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges tehergépjármű rakodóhelyeket telken belül kell elhelyezni, mely teljes mértékben felszínen is biztosítható.

## **7. §**

### **Az M-IX/1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

- (1) Az építési övezet a Külső Mester utcai üzleti park területén védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges, valamint kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezet területén
  - a) nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,
  - b) a kereskedelem építményei,
  - c) ellátó, szolgáltató építmények,
  - d) a kutatás-fejlesztés építményei,
  - e) parkolóházak, építményei helyezhetők el.Az a)-e) pont szerinti funkciók vegyesen, egy épületben is elhelyezhetők.
- (3) Az építési övezet területén a melléképítmények közül
  - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - d) kerti vízmedence, napkollektor,
  - e) kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - f) siló, zárt módon kialakított ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló max. az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékéig,
  - g) kerti szabadlépcső és lejtő,
  - h) szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop minden 500 m<sup>2</sup> telekterület után max. 1 db helyezhető el.





	területe	mértéke	mutatója	beépítési mértéke	mértéke		
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
<b>M-IX/EN</b>	<b>2.000</b>	<b>60</b>	<b>1,2</b>	<b>65</b>	<b>25</b>	<b>4,5</b>	<b>16,0</b>

- (5) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóhelyeket és tehergépjármű rakodóhelyeket telken belül kell kialakítani, teljes mértékben felszíni várakozóhelyek létesíthetők.

## **9. § Értékvédelem**

- (1) Bármilyen földmunkával járó beruházás megkezdése előtt értesíteni kell a Budapesti Történeti Múzeumot, hogy a földmunkákat régész figyelemmel kísérhesse és az esetleges leletmentést, annak dokumentálását elvégezhesse.
- (2) Helyi önkormányzati védettség alá helyezendő a 38113/14 hrsz.-ú telken lévő, a szabályozási tervlapon jelölt "Központi irodaépület".
- (3) Bontás, átépítés vagy bővítés esetén kötelezően dokumentálandó a szabályozási tervlapon jelölt épületek:
- sonkaüzem,
  - húsfeldolgozó,
  - volt Lóvágóhídi vágócsarnok,
  - könyvtár, iroda,
  - könyvtár - múzeum,
  - raktár,
  - iroda,
  - "MÁV épület".
- A szakszerű dokumentáció megléte az építési (vagy szakszerű bontási) engedély kiadásának egyik feltétele.
- (4) A 38113/14 hrsz.-ú telken lévő "volt Nagyvágó-csarnok" épületének "disznófejes" homlokzata az új beépítésbe integrálandó, de áthelyezése is lehetséges.
- (5) A Sertésvásárcsarnok épületéhez új épületrészt csak a Koppány u. mentén, max. 80 m hosszan lehet szervesen hozzáépíteni.  
A Sertésvásárcsarnok épülete a mellette épülő épületekkel kizárólag hídszerű folyosókkal köthetők össze.
- (6) A víztoronyhoz új épületrész a torony nyugati oldalán nem építhető.

**10. §**  
**KL-KT-IX jelű övezet**

- (1) A terület kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén új önálló üzemanyagtöltő állomás illetőleg egyéb autós szolgáltató építmény nem létesíthető.

**11. §**  
**Közlekedés**

- (1) A közterületeknek és a közforgalom számára megnyitott magánutaknak összefüggő hálózatot kell alkotniuk.
- (2) A Gubacsi út és a Külső Mester utca II. rendű főút, tervezési osztályba sorolásuk B.IV.b.C.
- (3) A Koppány utca és a Kén utca gyűjtőút, tervezési osztályba sorolásuk B.V.c.B.
- (4) A Jászai Mari utca kiszolgálóút, tervezési osztályba sorolása B.VI.d.A.
- (5) Az 1., 2., 3. jelű utcák közútként vagy közforgalom számára megnyitott magánutakként is kialakíthatók. Hálózati szerepük a kiszolgáló utakéval azonos. Kiépítésük paraméterei a B.VI.d.A. tervezési osztályba sorolásnak feleljen meg.
- (6) Az 1. jelű utca a Külső Mester u. és a Gubacsi út közötti szintkülönbség miatt hossza max. 60%-án lefedhető, az úrszelvény magassága min. 3,0 m.
- (7) A Koppány utca - Külső Mester utca - 2. jelű utca - Gubacsi út által határolt területen belül
  - közlekedési infrastruktúra fejlesztés nélkül legfeljebb összesen 20.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű új építmény helyezhető el.
  - 20.000 - 200.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű új építmény használatbavételének feltétele a Külső Mester utca kiépítése a Koppány utca és az Illatos utca között legalább 2x1 forgalmi sávval.
  - 200.000 - 400.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű új építmény használatbavételének feltétele a Gubacsi út Koppány utca - Kén utca közötti szakaszán 2x2 forgalmi sáv, valamint villamospálya kialakítása.

- (8) A Koppány utca - Külső Mester utca - 2. jelű utca - Gubacsi út által határolt területen belül a 400.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterület feletti beépítés elhelyezésének lehetőségét a Galvani úti Duna híd megvalósítását követően közlekedési hatásvizsgálattal kell igazolni.
- (9) A Koppány u. - Külső Mester u. - 1. jelű út - Gubacsi út által határolt tömb számára a Koppány utcában gépjárműkiszolgálást biztosító kapubehajtó vagy útcsatlakozás csak a Külső Mester utca Koppány utca - Illatos út közötti szakaszának forgalomba helyezését követően valósítható meg.
- (10) A Koppány u. Gubacsi úti csomópontjában lévő gépjármű ingatlankiszolgálást meg kell szüntetni.

## **12. § Közmű**

- (1) A területen teljes közművesítést kell biztosítani.
- (2) A közműépítést az útépités és útrekonstrukció ütemezésének megfelelően az útépités előtt vagy egy ütemben kell megvalósítani.
- (3) A Koppány utcai meglévő csatorna max. 20.000 m<sup>2</sup> beépítésig felel meg. Ennél nagyobb beépítésnél ki kell építeni a Gubacsi út és Soroksári út között a Koppány utcában az általános csatornázási tervnek megfelelően a ø 100-as szelvényű gyűjtőt.
- (4) A meglévő Kén utcai gyűjtőcsatorna többlet vizekkel nem terhelhető. A kapcsolódó telkek vízelvezetését a tervezett új utak alatt építendő új csatornák felé kell megoldani (Mester u. - Jászai Mari u. - 3. sz. utca).
- (5) Új utak alatt mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani.
- (6) Új hálózat légvezetékként nem létesíthető.
- (7) A felhagyott vezetékeket el kell távolítani.
- (8) A távlati villamosenergia igények biztosítására alállomás elhelyezéséről a szabályozási terven jelölt helyen gondoskodni kell.
- (9) A szükséges külső közműfejlesztési igények megvalósítása a mindenkor beruházó feladatát képezi.



### **13. §**

#### **Környezetvédelem**

- (1) Védőtávolságot igénylő technológia a területen nem vezethető be és nem működtethető.
- (2) A területen a levegőtisztaság szempontjából védett I. kategória határértékeit meghaladó kibocsátású berendezés nem helyezhető el.
- (3) A térszín alatti garázsokat gépészeti úton kell szellőztetni. Az elszívott levegőt, az engedélyezés során a szakhatóság által meghatározott módon és helyen szabad a külső légtérbe engedni.
- (4) A terület felszín alatti vizek érzékenysége szerinti besorolása "érzékeny".
- (5) Kontakt talajszennyezést okozó tevékenység a területen nem végezhető.
- (6) A 38113/14 hrsz.-ú telken a volt targonca akkumulátor-töltőház bontásakor a padlózat és az alatta lévő talaj (további vizsgálatban feltárandó mélységig) veszélyes hulladékként kezelendő.
- (7) Bontási és építési munkák során felszínre kerülő szennyezett talaj, vagy bármely hulladék kezelése csak a környezetvédelmi felügyelőség előírásai szerint történhet. Az intézkedésekig a munkálatokat fel kell függeszteni.
- (8) Térszín alatti építmény létesítésénél biztosítani kell a talajvíz szabad áramlását.
- (9) A területen a szennyvizek szikkasztása tilos. A közcsatornába csak a csatorna-határértéket meg nem haladó szennyezettségű vizek vezethetők.
- (10) Tervezett járműmosó vizeit csak olajfogó műtárgyon át szabad a közcsatornába vezetni.
- (11) A keletkező hulladékot a kerületben működő hulladékkezelési rendszerhez csatlakozva kell ártalmatlanítani.

### **14. §**

#### **Zöldfelületek**

- (1) A Gubacsi út keleti oldala, a Koppány utcától a Kén utcáig, a Mester utca mindkét oldalán a Koppány utcától a Kén utcáig és a Kén utca északi oldala, a Gubacsi út és a Mester utca között fásítandó.
- (2) Az (1) bekezdésben előírt fasortelepítésre továbbnevelt, legalább  $\varnothing$  10 cm faiskolai anyagot kell használni.

- (3) A 38113/15 hsz.-ú telken lévő, a szabályozási tervlapon jelölt platánok megtartandók.
- (4) A Gubacsi úton lévő, a szabályozási tervlapon jelölt fasor megtartandó.

### **15. §**

#### **Polgári védelmi létesítmények**

A 38/113/14 hrsz.-ú telken található polgári védelmi létesítményt (óvóhelyeket, szirénát, annak elektromos kapcsolóját, vezérlőegységét és elektromos csatlakozó kábeleit) érintő kivitelezési munkák esetén a polgári védelmi létesítmények megszüntetéséhez, átalakításához és új létesítéséhez a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság konkrét, eseti hozzájárulása szükséges. A védelmi létesítményt is érintő építési-, bontási engedély csak a szakhatóság jóváhagyásával adható ki.

### **16. §**

#### **Záró rendelkezések**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 28/1996. (VII. 8.) sz. Önkormányzati rendelettel jóváhagyott R-43039 ttsz.-ú egységes szerkezetbe foglalt részletes rendezési terv e területre vonatkozóan hatályát veszti.

B u d a p e s t, 2002. június 18.