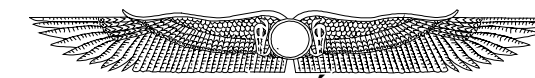


Budapest IX. ker.
Kén utca – Mester utca – Illatos út – Gubacsi út
által határolt területre vonatkozó
Szabályozási terv és Helyi Építési Szabályzat

Jóváhagyandó munkarészek

Készítette:



Római Atelier Építészroda
1031 Bp. Városház köz 3. Tel: 212-7132, 06-20/92-85-999

Készült Budapest IX. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatal megbízásából 2002.

Ferencvárosi Önkormányzat képviselőtestületének
19/2002. (X. 10. sz. rendelete
a Bp. IX. ker. CF Pharma gyógyszergyár és környéke
(Kén utca - Gubacsi út - Illatos út – Külső Mester utca által határolt terület)
kerületi szabályozási tervéről és építési szabályzatáról

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. §-ában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (1) és 7. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest IX. kerület Kén utca - Gubacsi út - Illatos út – Külső Mester utca (a (38236/180) hrsz-ú ingatlan tervezett határa) által határolt területen lévő ingatlanokra terjed ki.
- (2) Az érintett ingatlanok az alábbi helyrajzi számú ingatlanok:

38188, 38189/7, (38094), (38234/3), (38234/4), (38228) és (38190)

Az előírások alkalmazása

2.§

- (1) Az 1. §-ban lehatárolt, jelen rendelet hatálya alá tartozó területen (továbbiakban a terv területe) 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 az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek (továbbiakban: OTÉK), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatnak (BVKSZ) és a Fővárosi Szabályozási Kerettervnek (FSZKT), az általános érvényű rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, valamint a kerületi Szabályozási Tervnek és jelen előírásoknak megfelelően szabad.
- (2) Jelen rendelet csak a mellékelt Szabályozási Tervvel együtt érvényes. Jelen rendeletben és a Szabályozási Terven alkalmazott szabályozó elemek tartalmi meghatározására szolgáló definíciókat az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 2. §-a és az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. Rendelet (OTÉK) 1. sz. melléklete tartalmazza. További szabályozó elemek meghatározása az alábbi:

- **kötelező érvényű megszüntetés:** kötelezően végrehajtandó telekalakítás, mindennemű hatósági engedély kiadását meg kell előznie, vagy azzal együtt meg kell történnie ezen telekalakításnak.
- **javasolt épületbontás:** a szabályozási terven javasoltan bontandó épületek elhelyezkedése nem ellentétes az érvényben lévő előírásokkal, bontásuk nem kötelező, vagy nem teljes egészében bontandók. A javasoltan bontandó épületek esetében:
 - a meglévő hasznosítás fenntartható, ha egyéb jogszabályba nem ütközik;
 - rendeltetés megváltoztatása - a vonatkozó előírások megsabta lehetőségek között - lehetséges;
 - bővítési- átalakítási engedély kiadható, amennyiben az új állapot megfelel jelen rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv rendelkezéseinek;
 - állagmegóvási munkák végezhetők;
 - bontási engedély tulajdonosi kezdeményezésre minden esetben kiadható.

(3) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és be kell tartani:

- a területfelhasználási előírásokat
- az övezeti kategóriákat
- övezeti határ a 3 § (4) előírásainak figyelembevételével
- az övezetek beépítési előírásait
- a szabályozási vonalakat
- az építési hely határa vonalakat
- a szabályozási terven kötelezőnek jelölt épületbontásokat

(4) A kötelező érvényű elemek módosítása a Szabályozási Terv átdolgozását vonja maga után.

(5) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az (3) bekezdésben nem említett elemek a Szabályozási Terv módosítása nélkül is megváltoztathatók.

RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználási egységek és építési övezetek

3.§

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület beépítésre szánt területbe esik. A rendelet hatálya alá tartozó terület az OTÉK szerinti gazdasági területen belül az FSZKT szerinti munkahelyi keretövezetbe tartozik.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó terület az alábbi építési övezetekre tagolandó:
 - 38188 hrsz-ú ingatlan kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználási egységen belül M-IX /1 jelű Munkahelyi építési övezetbe;
 - a 38189/7 hrsz-ú ingatlan és a 38188 hrsz-ú ingatlan egy része kereskedelmi, szolgáltató területfelhasználási egységen belül M-IX /2 jelű Munkahelyi építési övezetbe;
 - (38228) és (38190) hrsz-ú ingatlanok a közlekedési területeken belül a KL-KT-IX. jelű, közlekedési célú közterületek elnevezésű építési övezetbe tartoznak.
- (3) A (38094), (38234/3) és a (38234/4) hrsz-ú ingatlanok közterületek.

- (4) A Szabályozási Terven ábrázolt irányadó telekhatárok helyének változása magával vonja az azokhoz kötött övezeti határvonalak változását is. A szabályozási terven ábrázolt irányadó telekhatárhoz kötött övezeti határvonal (38188 hrsz) csak oly módon változhat, hogy az M-IX/2 jelű, 45%-os beépíthetőségű övezet területe a terven ábrázoltnál max. 5%-kal lehet nagyobb és az övezeti határvonal tényleges helye max. 10 méterrel térhet el a M-IX /1 jelű, munkahelyi építési övezet irányába a szabályozási terven ábrázolt helyétől. A meglévő telekhatár mentén húzódó övezeti határvonal nem változhat.

Telekszabályozás, telekalakítás

4.§

(1) A terv területén belül az alábbi kötelező közterületszabályozások végzendők el:

- A (38190) hrsz-ú Gubacsi út kiszélesítendő a 38188 hrsz-ú ingatlan területét csökkentve a szabályozási terven ábrázolt módon.
- A (38234/4) hrsz-ú Mester utca kiszélesítendő, bővítendő a 38188, a (38236/180) hrsz-ú ingatlan területét csökkentve a szabályozási terven ábrázolt módon.
- A (38234/3) hrsz-ú Mester utca kiszélesítendő a 38189/7 hrsz-ú ingatlan területét csökkentve a szabályozási terven ábrázolt módon.
- A (38228) hrsz-ú Illatos út kiszélesítendő a 38189 és a (38234/3) hrsz-ú ingatlanok területét csökkentve a szabályozási terven ábrázolt módon.

A közterületszabályozások a szabályozási terv szerint végzendők el, attól eltérni nem lehetséges. A közterületszabályozásokkal érintett ingatlanokra építésügyi hatósági engedély - a telekalakításokat, valamint a meglévő, nem kötelezően bontandó épületek rendeltetésének megváltoztatását és felújítását engedélyező kivételével - mindaddig nem adható ki, míg az egyes kötelező érvényű telekalakításokat az érdekeltek végre nem hajtják.

A terv a fentiekben túlmenően nem tartalmaz kötelező telekalakításokat.

- (2) A javasolt telekalakításokat a szabályozási terv tartalmazza. A szabályozási terven ábrázolt telekmegosztáson túl további telekalakítások is lehetségesek a kerületi főépítész véleménye alapján kiadott hatósági hozzájárulás keretein belül, a vonatkozó általános és az alábbi előírások megtartásával:
 - minden teleknek közterületről, vagy közforgalom számára átadott magánútról megközelíthetőnek kell lennie
 - a telkek megközelítésére teleknyúlvány, vagy szolgálat nem használható
 - a kialakított új telkek egyike sem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített méretnél
 - egy-egy telek két főirányú kiterjedésének egymáshoz viszonyított aránya nem lehet kisebb, mint 0.3 és nem lehet nagyobb, mint 3.3
 - az építési helyek határvonala a 7.§ (3) bekezdése szerint változik
 - a telekalakításnál figyelembe kell venni, hogy az új telkek beépítése illeszkedhessen a meglévő és tervezett beépítés által kialakuló városképbe, ily módon is tekintetbe véve a rendezett, esztétikus városkép kialakítására irányuló elvárást.
- (3) Telekalakítás során meglévő épületek esetén, amennyiben a meglévő épületek megfelelnek, vagy megfeleltethetők az oldalhatáron álló beépítés követelményeinek az előírt legkisebb oldalkert és hátsókert mérete min. 6 méter.

- (4) A telekalakítási eljárás során a kialakuló új, vagy módosuló telkek paramétereinek új és meglévő beépítés esetén is meg kell felelnie az övezeti előírásoknak és jelen rendelet vonatkozó rendelkezéseinek,

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

Az M-IX /1 jelű Munkahelyi övezet előírásai

5.§

- (1) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be. A teljesen közművesített építési telkek szabadonálló beépítési móddal építhetők be. Az övezet telkein több épület is elhelyezhető.
- (2) Meglévő épületekhez való hozzáépítés, bővítés esetén is be kell tartani a szabadonálló beépítési módra vonatkozó általános előírásokat, valamint az épületek elhelyezésére vonatkozó egyéb rendelkezéseket (építési hely határa által kijelölt beépíthető területek).
- (3) Amennyiben a meglévő épület részben a Szabályozási Terven ábrázolt építési területeken kívül helyezkedik el, mint meglévő állapot az épület megtartható, felújítható és az építési helyen belül bővíthető, amennyiben az egyéb előírások azt lehetővé teszik.
- (4) Az építési telkek építési használatának határértékei az alábbiak:
- Új kialakuló telek területre vonatkozó előírások: 10.000 m²
 - Maximális beépíthetőség: 35%
 - Maximális szintterületsűrűség: 1,2 m²/m²
 - Maximális építménymagasság: 21 m
 - Minimális építménymagasság: nincs előírás
 - A terepszint alatti építményszintek aránya a telek területéhez viszonyítva 0,7 m²/m²
 - Minimális zöldfelületi arány: 25 %

- (5) Az övezet teljes közművesítéssel ellátott telkein az alábbi rendeltetésű, egy, vagy több önálló rendeltetési egységet magában foglaló főépület helyezhető el, illetve a meglévő épületek ezen rendeltetési célra használhatók:
- a gazdasági területeken megengedett építmények, illetőleg épületek közül a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, valamint
 - a kereskedelem építményei,
 - önálló irodaépület,
 - ellátó, szolgáltató építmények,
 - a kutatás, fejlesztés építményei,
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, és szálláshelyek a beépíthető szintterület max. 0.5%-át meg nem haladó mértékben,
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló sportépítmények, a beépíthető szintterület max. 2%-át meg nem haladó mértékben,
 - parkolóházak és autómosó építményei

helyezhetők el.

- (6) Az övezet telkein veszélyes hulladék kezelés nem végezhető és e célra épületek, építmények nem helyezhetők el, kivéve a saját tevékenységből származó veszélyes hulladékok gyűjtését, előkezelését és a veszélyes hulladékok keletkezésének helyén kialakított, a 98/2001.(VI:15.) Korm. Rendelet 2. § szerinti munkahelyi, üzemi gyűjtőhelyeket. Veszélyes hulladékok tárolása és feldolgozása a területen nem lehetséges. E tekintetben veszélyes hulladéknak minősül a a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény 3.§ szerinti hulladékok és az ott fel nem sorolt, de a 2000. évi, a hulladékgazdálkodásról szóló XLIII. törvény 2. számú mellékletében meghatározott veszélyességi jellemzők bármelyikével bizonyítottan rendelkező hulladékok.

Az M-IX /2 jelű Munkahelyi övezet előírásai

6.§

- (1) Az övezet építési telkei csak teljes közművesítettség esetén építhetők be. A teljesen közművesített építési telkek szabadonálló beépítési móddal építhetők be. Az övezet telekein több épület is elhelyezhető.
- (2) Meglévő épületekhez való hozzáépítés, bővítés esetén is be kell tartani a szabadonálló beépítési módra vonatkozó általános előírásokat, valamint az épületek elhelyezésére vonatkozó egyéb rendelkezéseket (építési hely határa által kijelölt beépíthető területek).
- (3) Amennyiben a meglévő épület részben a Szabályozási Terven ábrázolt építési területeken kívül helyezkedik el, mint meglévő állapot az épület megtartható, felújítható és a meglévő szabálytalan állapotot tovább nem rontó módon bővíthető, amennyiben az egyéb előírások azt lehetővé teszik.
- (4) Az építési telkek építési használatának határértékei az alábbiak:
- Új kialakuló telek területre vonatkozó előírások: 8.500 m²
 - Maximális beépíthetőség: 45%
 - Maximális szintterületsűrűség: 1,5 m²/m²
 - Maximális építménymagasság: 21 m
 - Minimális építménymagasság: nincs előírás
 - A terepszint alatti építményszintek aránya a telek területéhez viszonyítva 0,7 m²/m²
 - Minimális zöldfelületi arány: 25 %

- (5) Az övezet teljes közművesítéssel ellátott telkein az alábbi rendeltetésű, egy, vagy több önálló rendeltetési egységet magában foglaló főépület helyezhető el, illetve a meglévő épületek ezen rendeltetési célra használhatók:
- a gazdasági területeken megengedett építmények, illetőleg épületek közül a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, valamint
 - a kereskedelem építményei,
 - önálló irodaépület, ellátó, szolgáltató építmények,
 - a kutatás, fejlesztés építményei,
 - a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás, és szálláshelyek a beépíthető szintterület max. 0.5%-át meg nem haladó mértékben,

- a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló sportépítmények, a beépíthető szintterület max. 2%-át meg nem haladó mértékben,
- parkolházak és autómosó építményei helyezhetők el.

- (6) Az övezet telkein veszélyes hulladék kezelés nem végezhető és e célra épületek, építmények nem helyezhetők el, kivéve a saját tevékenységből származó veszélyes hulladékok gyűjtését, előkezelését és a veszélyes hulladékok keletkezésének helyén kialakított, a 98/2001.(VI:15.) Korm. Rendelet 2. § szerinti munkahelyi, üzemi gyűjtőhelyeket. Veszélyes hulladékok tárolása és feldolgozása a területen nem lehetséges. E tekintetben veszélyes hulladéknak minősül a a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény 3.§ szerinti hulladékok és az ott fel nem sorolt, de a 2000. évi, a hulladékgazdálkodásról szóló XLIII. törvény 2. számú mellékletében meghatározott veszélyességi jellemzők bármelyikével bizonyítottan rendelkező hulladékok.

Épületek, építmények elhelyezésének szabályai 7.§

- (1) A szabályozási terven ábrázolt egyes építési helyeken belül maximum akkora beépítés helyezhető el, hogy az adott építési helyen belül lévő épületek beépített területének összege ne haladja meg az adott építési hely 70%-át és a teljes telek maximális beépítettségének mértékét. Ezen követelmény teljesülését igazoló számítás minden építési hatósági engedélyhez csatolandó.
- (2) A szabályozási terven ábrázolt kötelező bontások és a kötelező zöldterületek kialakítása ütemezetten hajtandó végre, az építési igénybevétellel párhuzamosan. Minden egyes építési helyen történő épület építéséhez, illetve használatbavételéhez előfeltétel az építési hely területén belül, valamint az azt körülvevő 21 méteres sávon részlegesen, vagy teljesen belül lévő kötelezően bontandóként jelzett épületek bontása és az erre a területre kötelezően kialakítandó zöldfelületek létrehozása. Építési engedély abban az esetben is kiadható, amennyiben a bontandó épületekre bontási engedély van kiadva, illetve az építési engedéllyel egyidőben kerül megkérésre. Használatba vételi engedély csak a bontás és a zöldfelület beültetésének végrehajtása után adható.
- (3) Amennyiben a Szabályozási Terven nem ábrázolt telekmegosztás jön létre, az építési helyek határvonalai az alábbiakban változnak:
- a meglévő közterületek mentén a Szabályozási Terven ábrázolt építési hely határvonalai nem változnak;
 - az oldalkertek és a hátsókertek előírt mérete min. 10 méter.
- (4) A telkeken belül olyan úthálózat alakítandó ki, mely a környező úthálózati elemekkel együtt biztosítja a jelenleg hatályos 35/1996. (XII. 29.) BM. rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat szerinti, vagy mindenkor a hatályos rendelkezések szerinti tűzoltási felvonulási területet. Az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírásainak való megfeleltetés korlátozó érvényű lehet az egyes telkeken tervezett létesítmények építészeti programjának kialakításakor. A tűzvédelmi előírások teljesítését a teljes telekre vonatkozóan igazolni szükséges figyelembe véve a telken meglévő és tervezett összes épületet, építményt és önálló rendeltetési egységet.
- (5) Azon épületeknél, melyek az utcai telekhatártól számított 20 m-en belül állnak, az utcai homlokzatokon ablakklímák és klíma kültéri egységek látszó módon nem helyezhetők el.

Közterületekre vonatkozó előírások: 8.§

- (1) A közterületeken pavilonok és hirdetőtáblák, reklám és tájékoztató táblák nem helyezhetők el.
- (2) A közterületi felszereléseket és tárgyakat úgy kell elhelyezni, hogy azok a gyalogos forgalmat ne akadályozzák.
- (3) Új közforgalmú út csak mindkét oldalon létesített, zöld sávval összekötött fasor telepítésének kötelezettségével alakítható ki.
- (4) A kialakult állapotú közterületeken is gondoskodni kell min. egyoldali fasor telepítéséről.
- (5) Közterületre csak többször iskolázott, 20-25 cm törzskörméretű fa ültethető ki, vagy kertészeti tervben rögzített, a főkertésszel egyeztetett megoldás alkalmazandó.

Reklám és tájékoztató táblák elhelyezésére vonatkozó előírások: 9.§

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen közterületről láthatóan csak a terület tulajdonosa, illetve jogszerű használója rendeltetésszerű működéséből adódó reklámozási célokat szolgáló cégtáblák helyezhetők el. A táblák maximális mérete: 1,5x3,0 méter, telephelyenként max. 2 db tábla helyezhető el..
- (2) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, rendeltetés módosításánál, homlokzatfelújításnál, az elhelyezendő reklámtáblák, cégérek méretét és elhelyezését a homlokzattal, városképi látvánnyal együtt, összhangban kell kialakítani. Utólagos elhelyezésnél igazolni kell, hogy az elhelyezni kívánt táblák nem bontják meg a meglévő épület egységes városképét.
- (3) A területet határoló kerítéseken, zajvédő falakon óriásplakát és egyéb reklámépítmény - kivéve a területen működő gazdasági társaságok cégtábláit - nem helyezhető el.

Közlekedés - Parkolás 10.§

- (1) A terület határoló útjai:
- Illatos út meglévő II. rendű főút 30 m-es szabályozási szélességgel
 - Külső Mester utca II. rendű főút min. 22 m-es szabályozási szélességgel
 - Gubacsi út, meglévő másodrendű főút első ütemben min. 22 m-es (2x1 sáv + villamos) szabályozási szélességgel, második ütemben 42 m-es szabályozási szélességgel
 - Kén utca, kiszolgáló út meglévő szabályozási szélességgel

- (2) A területen megvalósítandó rendeltetési egységek működéséhez szükséges parkolás telken belül oldandó meg. A szükséges parkolás mennyiségét az OTÉK 42.§ előírásai, valamint a fővárosi és a kerületi parkolási rendeletek rendelkezései alapján kell meghatározni. A parkolási igény kielégítését a teljes telekre vonatkozóan az építési engedélyezési dokumentáció részét képező helyszínrajzon igazolni szükséges figyelembe véve a telken meglévő és tervezett összes épületet, építményt és önálló rendeltetési egységet.
- (3) A területen megvalósítandó rendeltetési egységek működését szolgáló rendszeres teherszállításhoz szükséges tehergépjárművek parkoló helyei is telken belül helyezendők el.

Környezetvédelmi szabályozás

11. §

(1) Általános előírások:

- a) A terület tervezett jellege nem igényli az érvényben lévő általános jogszabályoknál szigorúbb egyedi környezetterhelési határértékek megállapítását.
- b) A tervezett fejlesztések nem eredményezhetik a terület környezeti állapotának minőségromlását, a vonatkozó hatályos jogszabályokban előírt, illetve megengedett környezetterhelési határértékek maradéktalanul betartandók.
- c) A környezetre jelentős hatást gyakoroló tevékenységek telepítésének engedélyezési eljárása során, a jelenleg hatályos 20/2001. (II.14.) Korm. rendelet, vagy mindenkor a hatályos rendelkezések által előírt módon, környezeti hatásvizsgálat elvégzése szükséges.

(2) Felszín alatti víz és földtani közeg védelme

- a) A föld felszínén vagy a földtani közegben olyan tevékenységek folytathatók, ott csak olyan anyagok helyezhetők el, amelyek a föld minőségét és folyamatait, a környezeti elemeket nem szennyezik, károsítják.
- b) A tűz- és robbanásveszélyes anyagok tárolása és telephelyen belüli mozgatása csak összefüggő szilárd burkolattal ellátott területen, illetve útvonalon történhet. Az ilyen anyagokkal folytatott tevékenység során be kell tartani a jelenleg hatályos 33/2000. (III.17.) Korm. r. , vagy mindenkor a hatályos rendelkezések előírásait.
- c) A talajban, talajvízben lévő szennyezés miatt a már meglévő talajvízfigyelő kutakból legalább évente talajvízminták laboratóriumi elemzésével ellenőrizni kell a szennyező anyagok elhelyezkedésének és koncentrációjának változását.
- d) A meglévő talajszennyezettség megszüntetésére a környezetvédelmi hatóság által elfogadott tervet kell kidolgozni.
- e) A területen korábban történt szennyezések következtében használati talajvízkivétel (ipari-, szociális felhasználásra, valamint öntözésre) nem megengedhető.
- f) Építési engedélyeztetési eljárások alkalmával és/vagy rendeltetés változásakor az illetékes környezetvédelmi felügyelőséget közreműködő szakhatóságként be kell vonni.

- g) A földmunkákkal járó átalakítások nem akadályozhatják a tényfeltáró-, vagy kármentesítési munkálatokat.

(3) Vízminőségvédelem

- a) A keletkező szennyvizek elvezetése csak csatornázottan történhet.
- b) A megvalósításra kerülő új beruházásokhoz kapcsolódóan az érintett csatornaszakaszok szükséges rekonstrukcióját el kell végezni.
- c) Bármely okból szennyeződött csapadékvíz csak megfelelő tisztítás után vezethető be a közcsatornába.
- d) A területen működő cégeknek vízforgalmuktól, illetve tevékenységük jellegétől függően a jelenleg hatályos 21/1999. (VII.22.) KHVM-KöM e. r., vagy mindenkor a hatályos rendelkezések előírásainak megfelelően vízminőségi kárelhárítási tervet kell készíteni.

(4) Levegőtisztaság-védelem

- a) Biztosítani kell, hogy a jelenleg üzemelő és a későbbiekben megvalósítandó technológiák működése levegőszennyezést (határértéket meghaladó levegőterhelést) ne okozzon.
- b) A beruházó a terület felhasználási, az építési (létesítési) és használatbavételi (üzembe helyezési) engedélyezési eljárás során igazolni köteles, hogy a tervezett, illetőleg megvalósított műszaki megoldás a hatályos levegőtisztaság-védelmi előírásoknak megfelel.
- c) Új pontforrás üzembeállításával járó tevékenység során le kell folytatni a jelenleg hatályos 21/2001. (II.14.) Korm. r., vagy mindenkor a hatályos rendelkezések szerinti, a védelmi övezet tényleges nagyságát meghatározó eljárást.
- d) A helyhez kötött diffúz légszennyező forrást úgy kell kialakítani, működtetni, fenntartani, hogy abból a lehető legkevesebb légszennyező anyag kerüljön a környezetbe.
- e) Új, helyhez kötött diffúz légszennyező forrás létesítéséhez, illetve meglévő bővítéséhez az illetékes környezetvédelmi hatóság szakhatósági hozzájárulása szükséges.

(5) Hulladékgazdálkodás

- a) Az üzemeltetés során keletkező hulladékok gyűjtési, szállítási és biztonságos tárolási feltételeit biztosítani kell.
- b) A veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenység minden fázisában be kell tartani a jelenleg hatályos 102/1996. (VII.12.) Korm. r., illetve az azt felváltó 98/2001. (VI.15.) Korm. r., vagy mindenkor a hatályos rendelkezések előírásait.
- c) A környezet veszélyeztetését, szennyezését kizáró módon kell biztosítani a bontás és építkezés során keletkező minden fajta hulladék gyűjtési, elszállítási és továbbkezelési feltételeit, beleértve a kommunális hulladékok gyűjtését és elszállítását is.

(6) Zaj- és rezgésvédelem

- a) Az építmények tervezése, megvalósítása és működése során gondoskodni kell arról, hogy a határértéket meghaladó mértékű környezeti zaj ne keletkezzen.
- b) Új beruházások során, zajt előidéző jelentős építési munkálatok megkezdése előtt zajkibocsátási határérték kérése szükséges az illetékes környezetvédelmi hatóságtól.

(7) Természetvédelem

- a) Természetvédelmi terület, védett természeti érték a tervezési területen nem található.

**Zöldfelület
12. §**

- (1) A beépítések során biztosítani kell a beépítési előírásokban előírt aktív zöldfelületi arányt. A tervezési terület telkein belül kötelezően zöldfelületként kialakítandó területeket a szabályozási terv tartalmazza. Ezekben a területeken belül maximum 10% burkolt felület létesíthető.
- (2) Az (1) bekezdésben rögzítettek kivül, a tervezett beépítéstől függően további aktív – lehetőleg több szintű – zöldfelület tervezendő minimálisan az övezetre vonatkozó beépítési előírásokban rögzített zöldfelületi mutató mértékéig. Az egyes építési helyeken belül min. 10% zöldfelület létesítendő.
- (3) Felszínen tervezett parkolók esetén 4 gépkocsibeállónként 2 db fa telepítéséről kell gondoskodni.
- (4) A területen előírt minimális zöldfelületi borítottság kialakításánál gondot kell fordítani a fennálló talajviszonyokat tűrő növényfajok kiválasztására és szerint meg kell valósítani a növényzet többszintű (gyep-cserje, gyep-lombkorona) struktúráját.
- (5) A meglévő faállományból csak az vágható ki, amely át nem telepíthető, s elhelyezkedésével zavarja a tervezett létesítmény terv szerinti kialakítását. Fakivágás esetén gondoskodni kell a hatályos önkormányzati rendelet szerinti megfelelő mértékű fapótlásról.
- (6) A növényzet telepítésekor az ültetés helyén mélységben kell talajcserét végezni.

**Közművesítés
13. §**

- (1) A terület teljes közművesítéssel látandó el. Építési engedély akkor is kiadható, ha az összes közmű kivitelezéséhez szükséges engedélyekkel a beruházó rendelkezik, azok megvalósítása az épület megvalósításáig megtörténik. Használatbavételi engedély csak a teljes közművesítés megléte esetén adható.
- (2) A közterületi és telken belüli tűzvízhálózat, illetve tűzvíztároló alakítandó ki, melyeknek együttesen biztosítani kell a jelenleg hatályos 35/1996. (XII. 29.) BM. rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat, vagy mindenkor a hatályos rendelkezések szerinti előírtas mennyiségeket. Az építési engedélyezési tervben szerepelnie kell a vonatkozó megoldásoknak.

Záró rendelkezések**14. §**

- (1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba és ezzel a Ferencvárosi Képviselő-testület 28/1996.(VII.8.) sz. rendeletével elfogadott R-43039 tervtári számú (Alsó-Bikarét) részletes rendezési tervnek a tervezési területre (a 38189/7 hrsz-ú ingatlan és a szomszédos közterületek) vonatkozó rendelkezései és a Ferencvárosi Képviselő-testület 29/1996.(VII.8.) rendeletével elfogadott R-43034 tervtári számú (Vegyiművek Kén utcai telep) részletes rendezési terv hatályát veszti.

Budapest, 2002. szeptember 24.

Dr. Gegesy Ferenc
polgármester

Dr. Oszvári István
jegyző

JELMAGYARÁZAT:

Alaptérképi elemek:

- Földhivatali telekhatárok
- Meglévő vasúti vágány
- Meglévő útburkolatok
- Szabályozási terv határa
- Geodéziailag bemért épület
- Geodéziailag nem bemért épület
- Már elbontott épület
- Meglévő épület

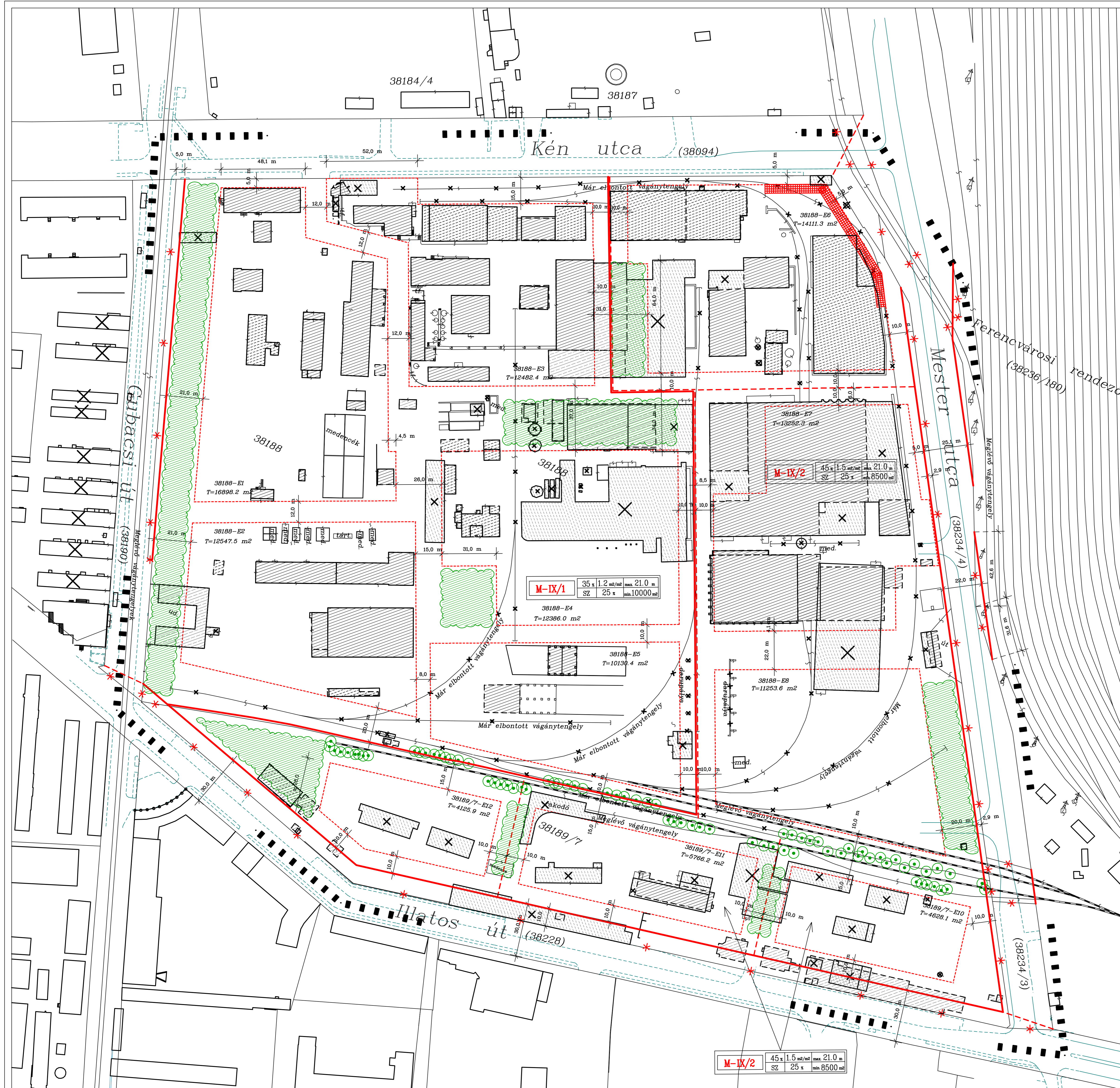
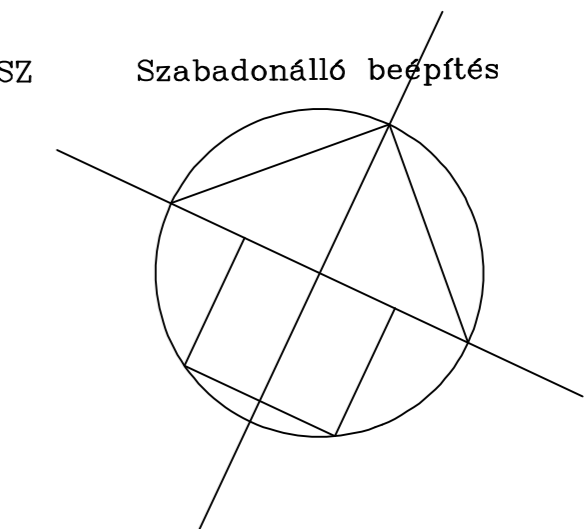
Tervezett szabályozás:

- Szabályozási vonal
- Építési övezet határa
- Irányadó telekhatár
- Megszüntetési jel
- Építési hely határa
- Kötelező építési vonal
- Építési hely határa azonosítója és területe
- Kötelezően bontandó épület
- Javasoltan bontandó épület
- Tervezett útburkolat
- Telepítendő növényzet

Építési övezet jelmagyarázata:

- | | | | | | |
|---------------|-------------|----|---------------------------|----------------------------|-------------------|
| M-IX/1 | Beépítési % | 35 | 1,2 | max. 21,0 m | Max. szintterület |
| | SZ | 25 | max. 10000 m ² | Min.-Max. Építménymagasság | |

Beépítési mód: Min. telekterület, Min. Zöldfelületi mutató
- M-IX/1** Munkahelyi területek IX kerület, Kén utca
- KL-KT-IX** Közlekedési célú közterületek IX kerület
- SZ Szabadonálló beépítés




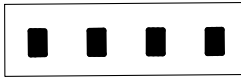

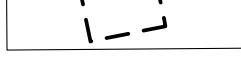




<p>Római Atelier Építésziroda 1031 Budapest Városliget köz 3. Tel: 212-7132, 20/92-85-999, Fax: 213-5908</p>		<p>Budapest IX. ker. Kén utcai gyógyszergyár és környéke (Kén u-Mester u-Illatos út-Gubacsi út által határolt terület) Kerületi Szabályozási Terv</p> <h3>Szabályozási terv</h3>	
<p>Megrendelő: Budapest IX. ker. Önkormányzat Polgármesteri Hivatal</p> <p>Felkészítő tervező: Molnár Mária vezető településtervező építész TTI-01-1580</p>	<p>Szakági tervezők: FŐMTERV RT. DIMA KFT. ENCOTECH Kft.</p>	<p>Dátum: 2002. július</p> <p>Lépték: M = 1:1000</p>	<p>Rajzsám: R-1</p>




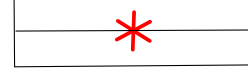
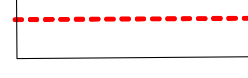

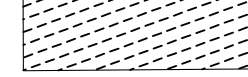



CF Pharma gyógyszergyár és környéke KSZT

JELMAGYARÁZAT:

Alaptérképi elemek:

	Földhivatali telekhatárok
	Meglévő vasúti vágány
	Meglévő útburkolatok
	Szabályozási terv határa
	Geodéziailag bemért épület
	Geodéziailag nem bemért épület
	Már elbontott épület
	Meglévő épület

Tervezett szabályozás:

	Szabályozási vonal				
	Építési övezet határa				
	Irányadó telekhatár				
	Megszüntető jel				
	Építési hely határa				
	Kötelező építési vonal				
<table border="1" data-bbox="1199 1305 1430 1389"> <tr> <td>Azonosító:</td> <td>246-E1</td> </tr> <tr> <td>Terület:</td> <td>16898.2 m²</td> </tr> </table>	Azonosító:	246-E1	Terület:	16898.2 m ²	Építési hely határa azonosítója és területe
Azonosító:	246-E1				
Terület:	16898.2 m ²				
	Kötelezően bontandó épület				
	Javasoltan bontandó épület				
	Tervezett útburkolat				
	Telepítendő növényzet				

Építési övezet jelmagyarázata:

M-IX/1 Munkahelyi területek
IX. kerület, Kén utca

KL-KT-IX Közlekedési célú közterületek
IX. kerület

SZ Szabadonálló beépítés

M-IX/1	Beépítési %			Max. Szintterület
	35 %	1.2 m ² /m ²	max. 21.0 m	Min. - Max. Építménymagasság
SZ	25 %	Szab.Terv szerint	Min. telekterület	
Beépítési mód			Min. Zöldfelületi mutató	