

Budapest IX. kerület, Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének  
**21/2002.(X. 10.) sz. rendelete**  
**a Budapest, IX. kerület József Attila lakótelep és környéke**  
Kerületi Szabályozási Terve és Építési Szabályzata jóváhagyásáról

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. §. (1) bekezdésében, valamint a 63/C. § (2) és a 65/A. § (2) bekezdései meghatározott jogkörével élve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Étv.) 6.§ (3) bekezdés a) pontjában és a 14. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján jóváhagyja a Kerületi szabályozási tervet és megalkotja a következő helyi építési szabályzatot és elrendeli ezek alkalmazását.

## I. FEJEZET

### ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

#### A rendelet hatálya

##### 1. §

- (1) A rendelet hatálya kiterjed a Budapest, IX. ker. József Attila lakótelep és környékére (továbbiakban: a terv területe) az alábbi határok között: Üllői úti kerülethatár - Határ úti kerülethatár – az M5 bevezető szakaszának szabályozása a Határ úti felüljárónál - a 3-as villamos vonala az Epreserdő út mentén - Ecseri út.

#### Az előírások alkalmazása

##### 2. §

- (1) Jelen Építési Szabályzat (a továbbiakban: a szabályzat) csak a Kerületi Szabályozási Tervvel (továbbiakban: szabályozási terv) együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.
- (2) A terv területén területet felhasználni, telket, építési területet vagy építési telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni csak e rendeletben közzétett szabályzat és a szabályozási terv szerint szabad. Az ebben nem szabályozottak tekintetében az Étv., az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 21.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998.(X.15.) Főv. Kgy. számú rendelet (továbbiakban: BVKSZ), valamint a vonatkozó szabványokat, ágazati és eseti üzemeltetői előírásokat kell betartani.

#### A szabályozás alkalmazása és átmeneti rendelkezések

##### 3.§

- (1) A szabályozási tervben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:

- a) *szabályozási vonal*: a telek közterületi határvonala
- b) *övezethatár*: övezethatár jellel vagy eltérő színezéssel elválasztott építési övezetek, ill. övezetek határvonala a szabályozási vonallal meghatározott területeken belül,

- c) *az övezeti besorolás és övezeti jellemzők*: a legkisebb kialakítható telekméret, a beépítési mód, a beépítettség legnagyobb mértéke, a maximális szintterületi mutató, a terepszint alatti beépítés maximális mértéke, legkisebb kötelező zöldfelületei mérték, a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság.
  - d) *építési vonal*
  - e) *építési hely*: a telek övezeti jellemzők szerint beépíthető része
  - f) *védőtávolság*: a védő-, illetve védett terület határa
  - g) *megszüntetés*
  - h) *közhasználatú átjárók*
  - i) *metró műtárgyak miatti építési korlátozás területe*
  - j) *kötelező elvi építési engedélyezési eljárásra kijelölt ingatlan,*
  - k) *bontandó épület*
  - l) *ismert régészeti lelőhely határa*
  - m) *fővárosi jelentőségű védett fasor*
  - n) *az FSZKT-módosításra kijelölt terület határa.*
- (2) A kötelező erejű elemek módosítása csak a szabályozási terv módosításával lehetséges.
- (3) A szabályozási tervben alkalmazott irányadó vagy tájékoztató elemek:
- a) *irányadó (tervezett) telekhatár*: ettől eltérés az előírások keretei között engedélyezhető
  - b) *lakóterületi közkert használati mód szerinti lehatárolása, a használat megjelölésével*
  - c) *gyalogutak, vegyes használatú utak, kerékpár utak nyomvonala*
  - d) *parkolóhelyek, parkoló-udvarok helye,*
  - e) *gazdasági bejáratok helye.*
- (4) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az (3) pontban nem említett rajzi elemek tájékoztató jellegűek, ezért a jelen rendelet megváltoztatása nélkül módosíthatók.

### **A telekalakítással kapcsolatos előírások**

#### **4. §.**

- (1) A meglévő és a kijelölt irányadó telekhatároktól jelen rendelet keretei között a telekterület  $\pm 20$  %-ának mértékéig lehet eltérni az egyéb előírások figyelembe vétele mellett. Az engedélyezési eljárás során előzetesen ki kell kérni az önkormányzati főépítész szakvéleményét.
- (2) Az 1998. január 1-je előtti jogszabályok alapján kialakított úszótelkek esetén telekhatár-rendezés csak akkor engedélyezhető, ha azzal az úszótelkek az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek. (Pl. függőerkélyes társasházaknál) Azoknak a telkeknek az esetében, ahol a telekhez közmű-vezetékekkel érintett közterületi tömbtelekrész is hozzácsatoltak, a telekhatár-rendezés során ezeket az érintett tömbtelekhez vissza kell csatolni.
- (3) Az úszótelket úgy kell kialakítani, hogy az magába foglalja
- a) az épületet,
  - b) az előlépcsőt és az épület körüli járdát,
  - c) az épülethez tartozó közmű-műtárgyakat, valamint
  - d) az épület külső falsíkjának függőleges vetületétől mért – a tömbtelken belüli – 1 méteres teleksávot.

- (4) Az (1) bekezdésben meghatározott úszótelkeknek a (2) bekezdés szerinti telekhatár-rendezése akkor is engedélyezhető, ha a szabályozási terv ennek lehetőségét nem ábrázolja.

**A terület felhasználása, övezeti besorolások**  
**5. §**

A terv területe az alábbi BVKSZ szerinti keretövezetekre és jelen rendelet szerinti építési övezetekre, ill. övezetekre tagozódik:

**a) A beépítésre szánt terület építési övezetei:**

***A telepszerű lakóterület építési övezetei – L7 keretövezet:***

- L7-IX/1** A középmagas úszótelkes lakóházak építési övezete
- L7-IX/2** A többszintes, úszótelkes lakóházak építési övezete
- L7-IX/3** Lakótelkes építési övezet

***A telepszerű lakóterület alapintézményi építési övezetei:***

- L7-IX/I-** Telkes intézményterület
- 1**
- L7-IX/I-** A legfeljebb 7,50 m építménymagasságú, úszótelkes intézmények építési
- 2** övezete
- L7-IX/I-** A legfeljebb 5,50 m építménymagasságú úszótelkes intézmények építési
- 3** övezete

***A telepszerű lakóterület egyéb építési övezetei:***

- L7-** A lakóterületi közkertjének építési övezete
- IX/KK**
- L7-IX/T** A telepszerű lakóterületen meglévő töltőállomás építési övezete
- L7-IX/G** Garázsépítés céljára kijelölt építési övezet

***Az intézményterület építési övezetei – „I” jelű keretövezet***

- I-IX/1** Középfokú telkes oktatási intézmények építési övezete
- I-IX/2** Az Üllői út melletti MATÁV-tömb építési övezete
- I-IX/3** Az Üllői u. – Ecseri út sarkánál lévő úszótelkes intézményterület építési övezete
- I-IX/4** Az IBIS Hotel építési övezete

***Jelentős zöldfelületű intézményterület – IZ keretövezet***

- IZ-** Sport- és szabadidős létesítmények elhelyezését szolgáló építési övezet
- IX/SP**
- IZ-IX/1** A Dési Huber u. – Napfény u. keresztezésénél lévő terület építési övezete
- IZ-IX/2** A Napfény u. végén lévő terület építési övezete
- IZ-KK** IZ keretövezetbe sorolt közkert építési övezete

***Különleges városüzemeltetési területek – KV-TB és KV-IK keretövezet***

- KV-TB-IX** A BKV. Rt. Száva-telep építési övezete
- KV-IK-IX** Különleges, intézményi funkciókkal vegyes használatú közlekedési terület

**b) A beépítési nem szánt terület övezetei:**

**Közlekedési területek – KL-KT és KL-KÉ keretövezet**

- KL-KT-IX/1** Fővárosi jelentőségű közlekedési célú közterület összvárosi célt szolgáló része
- KL-KT-IX/2** Fővárosi jelentőségű közlekedési célú közterület kerületi célt szolgáló része
- KL-KÉ-IX** Közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló terület

**Zöldterületek – Z-FK és Z-KP keretövezet**

- Z-FK-IX/1** Fásított köztér az Ecseri út – Üllői út csomópontjánál
- Z-FK-IX/2** Fásított köztér a Csengettyű utcánál és a Határ u.- M5 - 13-as villamos mellett
- Z-KP-IX** Közpark

**Erdőterületek – E-VE és E-TG keretövezet**

- E-VE-IX** Védőerdő
- E-TG-IX/1** Turisztikai erdő
- E-TG-IX/2** A keretövezetben lévő vízmeder (Illatos-árok)

## II. FEJEZET

### A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

#### A középmagas úszótelkes lakóházak építési övezete – L7-IX/1

##### 6. §

- (1) Az építési övezet jellemzően a 11 szintes panelos és egyéb középmagas lakóépületek építési övezete, melyre a következő előírások vonatkoznak:
- A lakásszám az álló gépjárműforgalom elhelyezésének nehézsége miatt nem növelhető.
  - Az egyes épületeken alacsonyhajlású magastető abban az esetben létesíthető, ha a ferde tetősík nem nyúlik az attika fal külső falsíkja elé.
  - A lakások összevonhatók.
  - A szabályozási terven jelölt közterületi gyalogos átjárók megtartandók.
  - Az épületek telke közterületi jelleggel tartandó fenn, nem keríthető le.
  - Erkély vagy loggia beépítése nem engedélyezhető, de a földszinten lévők berácsozhatók a teljes épületen egységes kialakítással.
  - Az épületben lévő lakásoknak és közös helyiségeknek a lakhatással nem összefüggő célra való használata csak abban az esetben engedélyezhető, ha ez a meglévő lakások használatát nem zavarja (pl. jelentős ügyfélforgalom, zaj, szemet, stb.), a tevékenység folytatásához a jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók.<sup>1</sup>
  - Az épületeken a meglévő tetőfelépítmények nem bővíthetők.
  - Az épületek utólagos külső hőszigetelése csak a vakolt architektúra megtartásával engedélyezhető.
- (2) Az **L7-IX/1<sup>x</sup>** jelű építési övezet a Dési Huber u. – Üllői út sarkán álló középmagas

lakóépület építési övezete, melyre – az (1) bekezdésben meghatározottakon kívül – további kiegészítő rendelkezések vonatkoznak:

- a) Az épület földszintje csak intézményi célra hasznosítható.
- b) Az épület mögötti telekrész, valamint a hozzá kapcsolódó közkert zárható parkolóudvarként hasznosítható, ill. az önkormányzattal kötött megállapodás szerint saját használatba vehető.

### **A többszintes, úszótelkes lakóházak építési övezete – L7-IX/2**

#### **7. §**

- (1) Az építési övezet jellemzően a többszintes – jellemzően F+3 és F+4 szintes – lakóépületek építési övezete, melyre a következő előírások vonatkoznak:
  - a) A lakásszám az álló gépjárműforgalom biztosításának nehézsége miatt nem növelhető.
  - b) Az egyes épületeken alacsonyhajlású magastető abban az esetben létesíthető, ha a ferde tetősík nem nyúlik az attika fal külső falsíkja elé.

---

<sup>1</sup> Módosította a 16/2003. (III.07.) sz. rendelet 1. §-a, hatályos 2003. III. 7-től.

- c) A lakásegységek összevonhatók.
  - d) Az épületek telke közterületi jelleggel tartandó fenn. Az előkert felőli telekhatár mentén legfeljebb sövénykerítés létesíthető.
  - e) Erkély vagy loggia beépítése nem engedélyezhető, de a földszinten lévők berácsozhatók a teljes épületen egységes kialakítással.
  - f) Az épületben lévő lakásoknak és közös helyiségeknek a lakhatással nem összefüggő célra való használata csak abban az esetben engedélyezhető, ha ez a meglévő lakások használatát nem zavarja (pl. jelentős ügyfélforgalom, zaj, szemét, stb.), a tevékenység folytatásához a jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók és a használati mód megváltoztatására az építési hatóság engedélyt adott.
  - g) Az épületeken meglévő tetőfelépítmények nem bővíthetők.
  - j) Az épületek utólagos külső hőszigetelése csak a vakolt architektúra megtartásával engedélyezhető.
- (2) Az **L7-IX/2<sup>x</sup>** jelű építési övezet – a Dési Huber u.- Pöttyös u. sarkán álló lakóház építési övezete, melyre – az (1) bekezdésben meghatározottakon kívül – az alábbi előírások is vonatkoznak:
- a) Az épület földszintje csak intézményi célra használható.
  - b) Erkély vagy loggia beépítése és berácsozása nem engedélyezhető.
  - c) Az épülettel azonos telken lévő – jelenleg Attila-söröző megnevezésű – különálló üzletház meglévő toldaléka bontandó. Az üzletház épületének korszerűsítése vagy teljes átépítése a következő feltételekkel engedélyezhető<sup>1</sup>:
    - Az épületben csak olyan tevékenység folytatható, amely a környező lakóépületek rendeltetésszerű használatát nem zavarja (jelentős forgalom, zaj, bűz, stb.).
    - A meglévő telekhatáron belül tervezett épület minden irányban főhomlokzatszerű kialakítású legyen, lapostetős kialakítással, max. 5 m homlokzatmagassággal. A létesítmény a lakóházhoz a jelenlegi állapotnál nem eshet közelebb. Az egyéb telekhatárokat max. 1-1 m-re közelítheti meg.
    - A kiszolgáló forgalom számára a Pöttyös utca felől kell megfelelő és városképileg sem kifogásolható beállóhelyet létesíteni.<sup>2</sup>
    - Időszakos, legfeljebb ideiglenes lefedésű – pl. kihúzható ponyva – terasz az önkormányzat tulajdonosi hozzájárulása esetén a lakóépülettől távolabb eső homlokzatfelületekhez kapcsolódóan is létesíthető.
- (3) Az **L7-IX/2<sup>xx</sup>** jelű építési övezet az **L7-IX/2** jelű építési övezettel azonos, kivéve, hogy az övezetbe tartozó lakóépületek földszintjén – igény esetén – a jelenlegi lakófunkció helyett üzlethelyiség kialakítása is engedélyezhető az alábbi feltételekkel:
- a) Az épületek földszintjét az utcáról nyílóan üzlethelyiséggé lehet átalakítani olyan módon, hogy az a teljes épület homlokzatával összhangban legyen. Az épület előtti kertterület rekonstrukciója a beruházás részét kell képezze.
  - b) Minimálisan két lépcsőház közötti földszinti homlokzatszakasz vagy végszekció üzlettel való átalakítása történhet egy ütemben, de a tervezésnek a teljes homlokzatra ki kell terjednie. További üzlethelyiség csak a már meglévővel azonos építészeti kialakítással engedélyezhető.
  - c) Létesítmények működéséhez jogszabályokban előírt parkolóhely közterületen való kialakítására vagy meglévő használatára az üzemeltető az önkormányzattal megállapodást köthet.

---

<sup>1</sup> Módosította a 16/2003. (III.7.) sz. rendelet 2. §-a, hatályos 2003. III. 7-től.

<sup>2</sup> Módosította a 16/2003. (III.7.) sz. rendelet 2. §-a, hatályos 2003. III. 7-től.



**Lakótelkes építési övezet – L7-IX/3**  
**8. §**

- (1) Az **L7-IX/3** jelű lakótelkes építési övezetre (jelenleg: nyugdíjas ház) az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) A meglévő épületen legfeljebb 35-45° közötti hajlásszögű magastető létesíthető. A magastető lakásként vagy közösségi funkciókra is hasznosítható.
  - b) A lakásegységek összevonhatók.
  - c) A szükséges parkolószám telken belül biztosítandó.
- (2) Az építési övezetben építési tevékenység az alábbi övezeti jellemzők betartásával engedélyezhető:

Építési övezeti jele	Az építési telek						m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> Szinterületi határérték	Az épület			
	beépítési módja	legkisebb		legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelület		jellemző párkány		építmény-	
		területe	szélessége	szint felett	szint alatt			magassága			
	szabadon álló	m <sup>2</sup>	m	%	%	%		min. m	max. m	min. m	max. m
<b>L7-IX/3</b>	<b>SZ</b>	4000	50	35	45	50	1,5	6,5	13,0	6,5	13,0

**Telkes intézményterület – L7-IX/I-1**  
**9. §**

- (1) Az építési övezet a telepszerű lakóterületi keretövezeten belüli telekigényes egészségügyi-oktatási-nevelési intézmények építési övezete, melyre az alábbi előírások vonatkoznak:
- a) Az egyes telkeken belül az épületek tömegének megváltoztatásával járó átépítés, bővítés vagy új épület létesítése az általános épület-elhelyezési szabályok szerint engedélyezhető. Az építési engedélyezést megelőzően kötelező elvi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
  - a) A meglévő épületeken emeletráépítés, magastető és tetőtérbeépítés engedélyezhető
  - b) Magastető létesítése esetén a tetőhajlásszög 35-45° lehet.
  - c) Az előírt parkoló-mennyiség telken belül biztosítandó.
  - d) Új építés csak kötelező elvi építési engedélyezési eljárás keretében lehet az övezeti jellemzők keretei között az általános épület-elhelyezési szabályok betartásával.
  - e) A meglévő épületek rendeltetési módjának megváltoztatása csak abban az esetben engedélyezhető, ha az épület új rendeltetése a lakossági ellátást szolgálja.
- (2) Az építési övezetben építési tevékenység az alábbi övezeti jellemzők betartásával engedélyezhető:

Építési övezet jele	Az építési telek						m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> Szintterületi határérték	Az épület			
	beépítési módja	legkisebb		legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelület		jellemző párkány		építmény-	
		területe	szélessége	szint felett	szint alatt			magassága			
	m <sup>2</sup>					m		%	%	%	min.
szabadon álló							min.	max.	min.	max.	
		m			m		m	m	m	m	m
L7-IX/I-1	SZ	2000	30	35	45	50(25)	1,0	3,0	8,00	3,0	7,50
L7-IX/I-1 <sup>x</sup>	SZ	5000	50	35	45	50(25)	1,5	7,5	12,0	6,0	10,50

( ) A nem vízzáró burkolatú sportpályák a zöldfelületi arányba legfeljebb 25 %-os mértékig beszámíthatók.

**A legfeljebb 7,50 m építménymagasságú, úszótelkes intézmények építési övezete – L7-IX/I-2**  
**10. §**

- (1) Az építési övezetre – jellemzően az egészségügyi-művelődési intézmények építési övezete – az alábbi előírások vonatkoznak:
- Az övezetben csak olyan funkcióváltás engedélyezhető, amely a lakótelep ellátását szolgálja, nem forgalomvonzó, nincs rendszeres teherforgalma és nem jár a környezet zavarásával ( zaj, bűz, stb.).
  - A meglévő épületeken magastető nem létesíthető, emeletráépítés csak akkor engedélyezhető, ha a tervezett épület építménymagassága nem haladja meg a 7,50 m-t. A homlokzati és tetősík metszsvonalából állított 45°-os síkon belül létesített tetőfelépítmény magassága nem haladhatja meg a 8 m-t.
  - Az épület beépített alapterülete nem haladhatja meg a jelenlegit, kivéve, ha ezt a szabályozási terv kifejezetten lehetővé teszi.
  - A létesítmények működéséhez szükséges – a vonatkozó rendeletekben meghatározott – parkolót lehetőleg telken belül kell elhelyezni. Amennyiben ez nem lehetséges, a tervben kijelölt közterületi parkolók kialakítására, használatára az üzemeltetőnek az önkormányzattal megállapodást kell kötnie.
  - Az ingatlan be nem épített területei közhasználatú jelleggel tartandók fenn.

**A legfeljebb 5,50 m építménymagasságú, úszótelkes intézmények építési övezete – L7-IX/I-3**  
**11. §**

- (1) Az építési övezet elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató nem telekigényes intézmények elhelyezésére szolgál, melyre az alábbi előírások vonatkoznak:
- Az övezetben csak olyan funkcióváltás engedélyezhető, amely a lakótelep ellátását

- szolgálja, nem forgalomvonzó és nem jár a környezet zavarásával (áru ki-beszállítás, zaj, bűz, stb.), de az intézményeket a lakossági alapellátásból nem lehet kivonni.
- b) A meglévő épületeken magastető nem létesíthető, emeletráépítés nem engedélyezhető. Új épület max. építménymagassága 5,50 m és a beépített alapterülete nem haladhatja meg a jelenlegit, kivéve, ha ezt a szabályozási terv kifejezetten lehetővé teszi.
  - c) A létesítmények működéséhez szükséges – a vonatkozó rendeletekben meghatározott – parkolót lehetőleg telken belül kell elhelyezni. <sup>1</sup>
  - d) Rendszeres teherszállítás esetén rakodóhelyet kell létesíteni. A rakodóhelyek számát és helyét úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát, valamint a szomszédos épületek rendeltetésszerű használatát ne akadályozza vagy zavarja.
  - e) Áruszállítás lebonyolítására gyalogos felületek nem vehetők igénybe.
  - f) Az áru és göngyölék tárolását épületen belül kell megoldani.

### **A lakóterület közkertjének övezete – L7-IX/KK**

#### **12. §**

- (1) A telepszerű lakóterület közkertként használt közterületének övezete. Az itt lévő közkert elsősorban a lakóterület kondicionálását, az itt lakók rekreálódását (pihenés, játék- és sporttevékenység) szolgálja.

---

<sup>1</sup> Módosította a 16/2003. (III.7.) sz. rendelet 3. §-a, hatályos 2003. III. 7-től.

- (2) Parkolóhelyek létesítése kizárólag a meglévő növényállomány megtartásával engedélyezhető, fakivágás csak a parkoló-felületeket megközelítő utak kialakításához engedélyezhető. Ennek érdekében a terven jelölt kialakítás módosítható.
- (3) Az övezetben a kiszolgáló forgalom és a személygépjárművek számára is megnyitott vegyes használatú út vagy személygépjármű parkoló csak a tervben kijelölt helyeken létesíthető. Parkoló létesítéshez az önkormányzat tulajdonosi hozzájárulásához geodéziai felmérésen alapuló terv benyújtása szükséges.
- (4) A közkert övezetben új épület csak a kijelölt építési helyeken, az ott rögzített max. beépített alapterülettel és legfeljebb 4,00 m építménymagassággal létesíthető:
  - a) A Pöttyös utca – Ifjúmunkás utca keresztezésében a meglévő pavilonok helyett a terv szerinti két ellentétes oldalon – külön-külön ütemezhetően – új pavilonok létesítése engedélyezhető, de mindkét oldalon csak egységes módon. A két oldal különböző lehet, de főbb építészeti jellemzőjük azonos legyen (pl. tömeg és tetőforma, színezés). A nyugati oldalon 3 egységből álló pavilon létesíthető max. 150 m<sup>2</sup> beépített alapterülettel, a keleti oldalon két egységből álló pavilon létesíthető max. 100 m<sup>2</sup> alapterülettel.
  - b) Az Ifjúmunkás utca 16. alatti üzletház (cukrászda és élelmiszerbolt) környezetében a kijelölt építési helyen egy legfeljebb 50 m<sup>2</sup> beépített alapterületű pavilon létesíthető.
  - c) A Dési Huber u. – Ifjúmunkás u. keresztezésénél a meglévő pavilonok helyett új építése engedélyezhető. Egységes építészeti megjelenéssel legfeljebb 3 egységből álló pavilonsor létesíthető max. 150 m<sup>2</sup> beépített alapterülettel.
- (5) A pavilonokhoz a jogszabályban előírt parkolókat - az önkormányzattal történt megállapodás alapján - a közkertben lehet elhelyezni. A pavilonok létesítésével egyidejűleg a környezetük területe – burkolatok, parkolók, zöldfelületek – is rendezendő az építési engedély részét képező kertészeti tervek alapján a beruházás részeként.
- (6) Az övezetben kijelölt építési helyeken kívül legfeljebb a közkert funkcionális működését szolgáló és legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetületű, lábakon álló esőtető vagy zenepavilon létesíthető.
- (7) A közkertek kizárólag kertépítészeti engedélyezési és kiviteli tervek alapján alakíthatók ki, ill. újíthatók fel.
- (8) A lakóterületi közkert használati mód szerint az alábbi területekre tagolódik:
  - a) Az **L7-IX/KK-DK** jelű terület a lakóterületi közkert díszkert-jellegű, nagyobb arányban burkolt területe, melynek attraktív építményekkel, kertépítészeti elemekkel - csobogó, díszkút, térplasztika, pergola, stb. - történő gazdagítása szükséges.
  - b) Az **L7-IX/KK-DK<sup>x</sup>** jelű terület a lakóterületi közkert olyan díszkert-jellegű része, melynek díszítő értékén túl alapvető funkcionális feladata a lakókörnyezet kondicionálása, védelme.
  - c) Az **L7-IX/KK-JP** jelű terület a lakóterületi közkert játszó-pihenőkert céljára szolgáló része, ahol zavaró mértékű "használati zajtól" mentes, korosztályonkénti játszókerteket és pihenőkerteket kell kialakítani.
  - d) Az **L7-IX/KK-SP** jelű terület a lakóterületi közkert "használati zajjal" járó, sportpályák kialakítására kijelölt sportkert területe.
  - e) Az **L7-IX/KK-PK** jelű terület a lakóterületi közkert parkoló-kert céljára kijelölt része. A parkolóhelyek kialakítása kizárólag a meglévő faállomány megtartásával engedhető

meg. Az épületeket és a parkoló-felületeket feltáró utak kialakításához a fakivágás engedélyezhető. Parkoló-kert kialakítása során az esetlegesen igénybe vett kerti pihenő helyek és egyéb parkfelszerelési tárgyak áthelyezésről egyidejűleg, a beruházás részeként kell gondoskodni.

- f) Az **L7-IX/KK-R** jelű terület a lakóterületi közkert parkoló-kerthez kapcsolódó funkcionálisan rehabilitálandó játszó-pihenő része. Az elmaradt beruházásként, utólagosan kialakított parkolók létesítésekor az érintett játszó-pihenő kertek rendezését, kertépítészeti rehabilitálását egyidejűleg, kertészeti kiviteli tervek alapján kell elvégezni.
- g) Az **L7-IX/KK-KF** jelű terület a lakóterületi közkert kutyafuttatás céljára kijelölt része, amely legfeljebb 1,50 m magas sövényel takart drótkerítéssel különíthető el.

### A telepszerű lakóterületen meglévő töltőállomás építési övezete – L7-IX/T

#### 13. §

- (1) Az övezet területén csak az üzemenyagtöltő-állomás és kocsimosó működéséhez szükséges létesítmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet számára a terv szerint telket kell alakítani.
- (3) Az Illatos-árok mentén 3 m széles fenntartási sávot kell biztosítani.
- (4) A telek területe közhasználat számára megnyitottan tartandó fenn. A telekhatár mentén kerítés nem, de sövény létesíthető. (Kivéve az Illatos-árok menti fenntartási sávot, ahol a sövény ennek határán telepíthető.)
- (5) Az építési övezetben építési tevékenység az alábbi övezeti jellemzők betartásával engedélyezhető:

Építési övezet jele	Az építési telek						Szintterületi határérték m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	Az épület			
	beépítési módja	legkisebb		legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelü- lete		jellemző párkány-	építmény-		
		területe	szélessé- ge	szint felett	szint alatt				magassága		
	szabadon álló	m <sup>2</sup>	m	%	%	%		min. m	max. m	min. m	max. m
<b>L7-IX/T</b>	<b>SZ</b>	3000	30	35	35	20	0,4	-	-	4,0	8,0

K - kialakult

### Garázsépítés céljára kijelölt építési övezet – L7-IX/G

#### 14. §

- (1) Az övezet területén csak a telepszerű lakótelep ellátásához szükséges gépjárműtárolók - dombgarázs és mélygarázs módú kivitelezéssel - és parkolók helyezhetők el. A garázsok csak a rendeltetésnek megfelelő célra használhatók, azokban más tevékenység (pl. kereskedelmi, szolgáltató, stb.) nem folytatható.
- (2) Az övezet területén a beépítés feltétele a terület erdőtermelésből való kivonása és az Állami Erdészeti Szolgálat Budapesti Igazgatósága által előírt csere erdőtelepítés elvégzése.

- (3) Az építési övezet számára lehetőleg telket kell alakítani, kivéve a terület kezelőjétől való területbérlet esetén. Ebben az esetben a használatra átadott terület vonatkozásában kell igazolni az övezeti jellemzők megtartását.
- (4) A telken belül építési tevékenység csak a kijelölt építési helyen belül engedélyezhető, a 120 kV-os távvezeték védőtávolságára vonatkozó előírások betartása mellett. (D-E tűzveszélyességi osztályú épületek, legfeljebb 4,5 m épületmagasság) Az távvezeték üzemeltetőjének egyedi hozzájárulása esetén az építménymagasság legfeljebb 6,0 m-re növelhető.
- (5) Az Epreserdő út felé és a városképben láthatóan megjelenő szint feletti garázsépület csak dombgarázs-jelleggel létesíthető zöldfelületű megjelenéssel.
- (6) A telekhatár mentén kerítés nem, de sövény létesíthető, kivéve a két oldali dombgarázsok bejárati részeit, ahol kapu és ezzel egybeépített kerítés is létesíthető.
- (7) Az építési övezetben építési tevékenység az alábbi övezeti jellemzők betartásával engedélyezhető:

Építési övezeti jele	Az építési telek						m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> Szinterületi határérték	Az épület			
	beépítési módja	legkisebb		legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelület		jellemző párkány-	építmény-		
		területe	szélessége	szint felett	szint alatt				magassága		
	szabadon álló	m <sup>2</sup>	m	%	%	%		min. m	max. m	min. m	max. m
<b>L7-IX/G</b>	<b>SZ</b>	2000	30	35	70	50*	1,0	-	-	3,0	4,5 (6,0)

( ) A távvezeték üzemeltetője (ELMŰ Rt.) hozzájárulása esetén.

\* A legkisebb zöldfelületi arányba a min. 40 cm földtakarású tetőfelület beszámítható.

### Telkes oktatási intézmények építési övezete – I-IX/1

#### 15. §

- (1) Az építési övezet oktatási-nevelési, telekigényes intézmények elhelyezésére szolgál az alábbi előírásokkal:
- b) Az egyes telkeken belül az épületek tömegének megváltoztatásával járó átépítés, bővítés vagy új épület létesítése az általános épület-elhelyezési szabályok szerint engedélyezhető. Az építési engedélyezést megelőzően kötelező elvi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- c) Magastető létesítése esetén a tetőhajlásszög 35-45° között lehet.
- d) Az előírt parkoló-mennyiség telken belül biztosítandó.
- (2) Az építési övezetben építési tevékenység az alábbi övezeti jellemzők betartásával engedélyezhető:



		m <sup>2</sup>	m	%	%	%	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> Szintterületi határérték	m	m	m	m
<b>I-IX/2</b>	<b>SZ</b>	2000	50	40	60	35	3,0	7,5	16,0	10,5	16,0
<b>I-IX/2<sup>x</sup></b>	<b>SZ</b>	2000	50	40(60 )	60	35	3,0	7,5	20,0	10,5	20,0

(60) A beépített szintterület legalább 1/2 részben parkolóházként való felhasználása esetén.

**Az Üllői út – Ecseri út sarkánál lévő úszótelkes intézményterület építési övezete – I-IX/3  
17. §**

- (1) Az intézményterület közterületből és nem telekigényes intézmény számára kialakított telekből áll.
- (2) Az övezetbe tartozó intézménytelekre vonatkozó előírások:
  - a) A meglévő épület átépítése csak kötelező elvi engedélyezési eljárás keretében engedélyezhető.
  - b) Az épület max. építménymagassága nem haladhatja meg a 10,5 m-t.
  - c) Az áruszállítás és rakodás lebonyolítása csak az Üllői úttal átellenes oldalon engedélyezhető úgy, hogy az a közterület forgalmát ne akadályozza, a szomszédos lakóház rendeltetésszerű használatát ne zavarja.
  - d) Áru és göngyöleg tárolását az épületen belül kell megoldani.
  - e) Az intézmény rendeltetésszerű használatához szükséges parkolószám kialakítása csak közterületen lehetséges, így ennek kialakítására vagy használatára az üzemeltetőnek az önkormányzattal megállapodást kell kötnie.
- (3) Az övezetben a meglévő pavilonok a terv távlatában megtarthatók. Átépítésük, felújításuk, átalakításuk, rendeltetésük megváltoztatása csak az egységes városképi megjelenés biztosítása esetén engedélyezhető.

**Az IBIS Hotel építési övezete – I-IX/4  
18. §**

- (1) Az építési övezetben bármely a keretövezetben megengedett funkciójú épület és melléképítmény elhelyezhető.
- (2) A meglévő telekhatárok a Körvasút menti körút tervezett szabályozásának figyelembe vételével módosíthatók.
- (3) Az épület tömegének megváltoztatásával járó átépítés, bővítés vagy új épület létesítése az általános épület-elhelyezési szabályok szerint engedélyezhető. Az építési engedélyezést megelőzően kötelező elvi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.





	szabadon álló	m <sup>2</sup>	szélessége m	sztint felett %	sztint alatt %	zöldfelület -lete %	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> Sztinterületi határérték	min. m	max. m	min. m	max. m
		<b>IZ-IX/SP</b>	<b>SZ</b>	5000	60	25		40	50(25)	1,0	-

( ) Nem vízzáró burkolatú sportpálya és gyepácsos burkolat a zöldfelületi arányba legfeljebb fele mértékig beszámítható, amennyiben az előírt zöldfelület legalább 25 %-a többszintes intenzív növénytelepítésű.

**A Dési Huber u. – Napfény u. keresztezésénél lévő terület építési övezete – IZ-IX/1  
20. §**

- (1) Az építési övezetben lévő telket a terv szerint kell kialakítani. Az igények függvényében a telekalakítás – a terven ábrázolttól eltérően olyan módon is történhet, hogy a keleti telekhatár a jelenlegi keleti oldali telekhatárral megegyező marad. Kisebb méretű építési telek kialakítása esetén az építési telken kívüli területre az **IZ-IX/KK** övezet előírásait kell alkalmazni.
- (2) Az építési övezetben a keretövezetben megengedett funkciójú épületek közül
  - a) a meglévő épület rendeltetésének megváltoztatása esetén csak a lakótelep ellátását legalább részben szolgáló funkciójú épület, kivéve az önálló kereskedelmi épületet,
  - b) új épület esetén önálló mélygarázs vagy
  - c) idősek otthona létesíthető.
- (3) Az övezetben a meglévő épület rendeltetési módjának megváltoztatására vagy új épületre építési engedélyt kiadni csak kötelező elvi építési engedélyezési eljárást követően lehet.
- (4) Új építés, ill. épületbővítés esetén az építési helyet az általános előírások betartásával kell meghatározni.
- (5) Az építési övezetben építési tevékenység – a (3) bekezdés szerinti rendeltetéstől függően - az alábbi övezeti jellemzők betartásával engedélyezhető:
  - a) a meglévő épület rendeltetésének megváltoztatása esetén:

Építési övezet jele	Az építési telek				Az épület	
	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb beépítettsége	legkisebb b	jellemző párkány-	építmény-
					magassága	

	szabadon álló	m <sup>2</sup>	szélessége	szint felett	szint alatt	zöldfelület	m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> Szintterületi határérték	min.	max.	min.	max.
			m	%	%	%		m	m	m	m
<b>IZ-IX/1</b>	<b>SZ</b>	3000	40	K*+5 < 35	35	50	K*+ 0,25	-	-	K*	K*

\* K – kialakult

b) önálló mélygarázs létesítése esetén:

Építési övezet jele	beépítési módja	Az építési telek					m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> Szintterületi határérték	Az épület			
		legkisebb		legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelület		jellemző párkány-		építmény-	
		területe	szélessége	szint felett	szint alatt			magassága			
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%		min.	max.	min.	max.
<b>IZ-IX/1</b>	<b>SZ</b>	3000	40	5	50	50	0,05	-	-	3,0	5,0

c) idősek otthona létesítése esetén:

Építési övezet jele	Az építési telek						m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> Szintterületi határérték	Az épület			
	beépítési módja	legkisebb		legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelület		jellemző párkány-	építmény-		
		területe	szélessége	szint felett	szint alatt				magassága		
								min.	max.	min.	max.
IZ-IX/1	SZ	3000	40	35	35	50	1,5	-	-	6,0	10,5
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%		m	m	m	m

- (6) Az építési övezetben a (3) bek. b) szerinti felhasználás esetén a telekhatár mentén sövény- vagy legfeljebb 0,60 m magas jelképes, a (3) bek. a) és c) szerinti esetben legfeljebb 1,50 m magas áttört engedélyköteles kerítés létesíthető.

**A Napfény u. végén a 38236/413 hrsz-ú területből kialakítandó telek építési övezete – IZ-IX/2**  
**21. §**

- (1) Az építési övezetben a keretövezetben megengedett funkciójú épületek és melléképítmények helyezhetők el, kivéve a folyadék- és gáztárolót.
- (2) Az övezetben az építési engedélyezést megelőzően kötelező elvi engedélyezési eljárást kell lefolytatni.
- (3) A létesítmény működéséhez szükséges parkolászám telken belül biztosítandó.
- (4) A telek határa max. 1,50 m magas áttört kerítéssel lekeríthető. Ez alól csak az olyan sportpályák kerítése lehet kivétel, ahol a szabvány magasabbat ír elő.
- (5) Az építési övezetben építési tevékenység az alábbi övezeti jellemzők betartásával engedélyezhető:

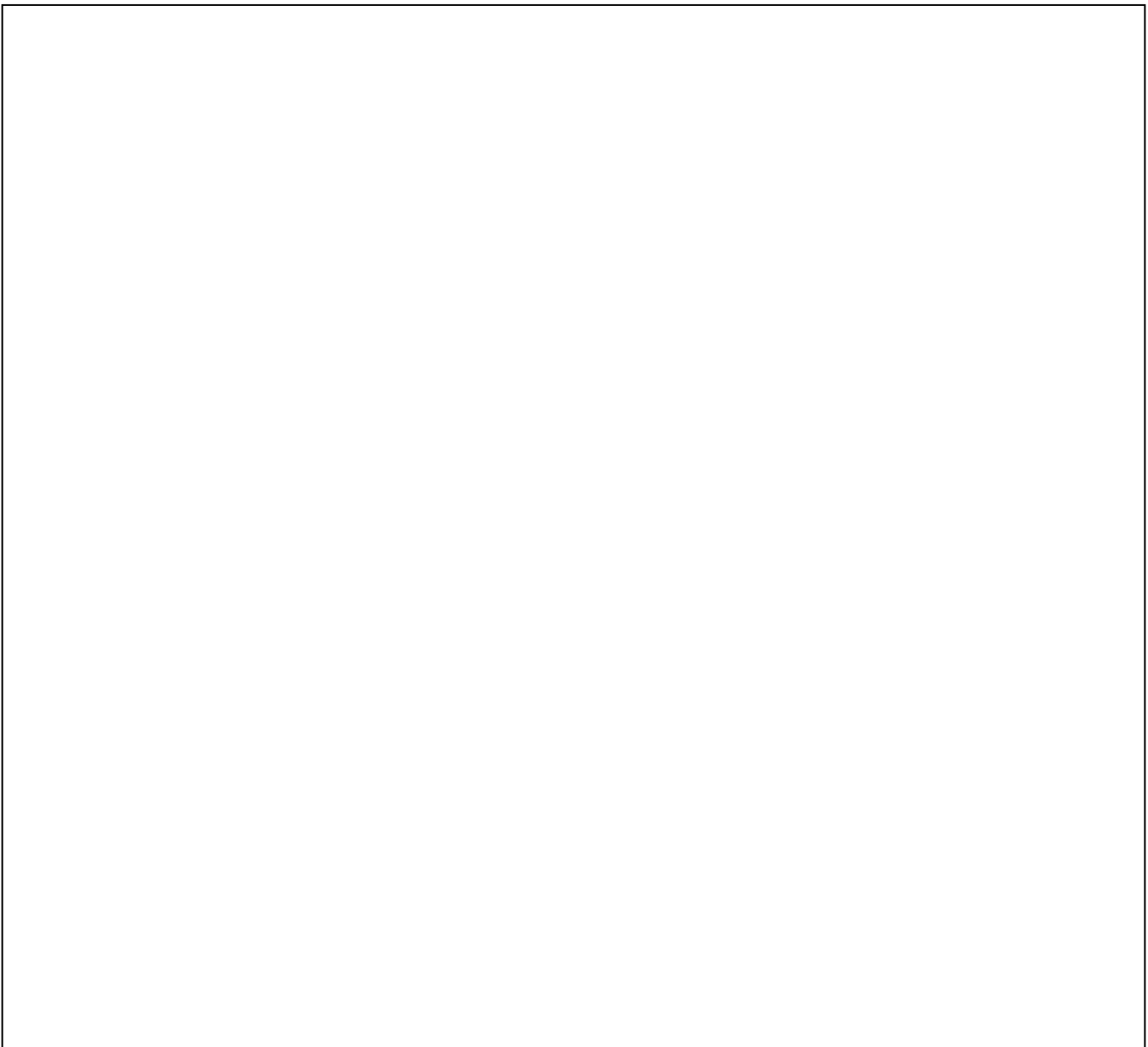
Építési övezet jele	Az építési telek						m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> Szintterületi határérték	Az épület			
	beépítési módja	legkisebb		legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelület		jellemző párkány-	építmény-		
		területe	szélessége	szint felett	szint alatt				magassága		
								min.	max.	min.	max.
IZ-IX/2	SZ	3000	40	35	50	50(25)	1,5	4,5	10,5	6,0	10,5
		m <sup>2</sup>	m	%	%	%		m	m	m	m

( ) A nem vízzáró burkolatú sportpályák vagy gyeprácsos burkolat területe a zöldfelületi arányba legfeljebb fele mértékig beszámítható, amennyiben a zöldfelület legalább 25 %-a többszintes intenzív növénytelepítésű.

**IZ keretövezetbe sorolt közkert övezete – IZ-IX/KK (38236/407 hrsz.)**

**22. §**

- (1) A keretővezet köztertként használt területének építési övezete.
- (2) Az övezetben az **L7-IX/KK jelű** övezet – jelen előírások 12. § (1), (6), (7) és (8) g) – előírásait kell alkalmazni.
- (3) Az övezet erdészeti módszerekkel (kötésben) telepített fás növényállományú területén kutyafuttató alakítható ki. **(KK-KF)**.



**Különleges, intézményi funkciókkal vegyes használatú közlekedési terület – KV-IK-IX<sup>1</sup>**  
**23. §**

- (1) A keretövezetbe a Határ út – Ferde u. – Mátyás király u. által határolt terület tartozik, ahol a terv szerinti egyetlen telek mérete - a villamos és autóbusz tömegközlekedési végállomás építésének módjától függően – módosítható (a telek irányába csökkenthető) olyan módon, hogy a **KL-KT** keretövezetbe sorolt Mátyás király utca és Ferde utca szabályozása a terv szerinti 30,0 m-nél, az Üllői út szabályozása a jelenleginél szélesebb is lehet.
- (2) Az építési övezetben a közlekedési funkciókon, azok üzemi technológiáin és az ehhez kapcsolódó létesítményeken kívül kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmény helyezhető el, azzal hogy
- a) szint felett csak a tömegközlekedési végállomáshoz kapcsolódó létesítmények, utasvárók, esőtetők és ehhez kapcsolódóan telefonfülke, jegyautomata, hírlapárusító és virágárusító pavilon,
- b) szint alatt fedett vagy részben nyitott gyalogos-aluljáró és ehhez kapcsolódóan az építési övezetben megengedett létesítmények helyezhetők el olyan módon, hogy az a szabályozási tervben irányadó jelleggel jelölt területen belül a közterület alá is kinyúlhat az érintett közterület tulajdonosának hozzájárulása esetén.
- (3) Az építési övezet telkét kertépítészeti terv alapján kialakított közhasználat számára megnyitott gyalogos díszburkolatú, szintbeni vagy részben süllyesztett térként kell kialakítani utcabútorozással és növényzettel kombináltan.
- (4) A szint feletti és szint alatti gyalogosforgalmú területek szélességét és felületét gyalogosforgalom számláláson és forgalmi előrebecslésen alapuló vizsgálattal kell meghatározni és ennek teljesülését a kötelező elvi építési engedélyezési eljárás során igazolni kell.
- (5) Az építési övezetben építési tevékenység az alábbi övezeti jellemzők betartásával engedélyezhető:

Építési övezeti jele	Az építési telek						m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> Szintterületi határérték	Az épület			
	beépítési módja	legkisebb		legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelület		jellemző párkány-		építmény-	
		területe	szélessége	szint felett	szint alatt			magassága			
	szabadon álló	m <sup>2</sup>	m	%	%	%		min. m	max. m	min. m	max. m
<b>KV-IK-IX</b>	<b>SZ</b>	<u>3000</u>	<u>20</u>	<u>10</u>	100	-	<u>2,1</u>	-	-	<u>3,0</u>	<u>6,0</u>

**A BKV Rt. Száva-telep építési övezete – KV-TB-IX/1**  
**24.§**

- (1) A járműtelepen csak a terület rendeltetésével összefüggő, a keretövezetben megengedett

<sup>1</sup> A 41. § (3) szerinti feltétel teljesüléséig nem lép hatályba

létesítmények helyezhetők el.

- (2) A telek a kijelölt építési helyen belül szabadonálló módon építhető be az általános épület-elhelyezési előírások betartása mellett, az üzemi igények szerint. Törekedni kell az épületek néhány nagyobb épülettömegben való elhelyezésére. A remíz főépülete lehetőleg eredeti formájában tartandó meg.
- (3) A járműtelep működése során az üzemi zajszint nem növekedhet és a szomszédos lakóház közelébe nem helyezhető olyan funkció, amely a környezet terhelését növelné.
- (4) Az Üllői út mentén a járműtelep területébe ékelődő többszintes lakóház telkén csak az alábbi építési tevékenység engedélyezhető:
  - a meglévő épületen bővítést nem eredményező felújítási munkák,
  - telekhatár korrekció esetén a hátsó telekhatár mentén végig – legfeljebb 6 m szélességű sorganézis építhető.
- (5) Az építési övezetben építési tevékenység az alábbi övezeti jellemzők betartásával engedélyezhető:

Építési övezeti jele	Az építési telek						m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> Szinterületi határérték	Az épület			
	beépítési módja	legkisebb		legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelület		jellemző párkány-	építmény-		
		területe	szélessége	szint felett	szint alatt				magassága		
	szabadon álló	m <sup>2</sup>	m	%	%	%		min. m	max. m	min. m	max. m
<b>KV-TB-IX/1</b>	<b>SZ</b>	20.000	100	45	55	10	2,5	-	-	4,0-10,0*	16,0

\* Szabályozási terv szerint

### III. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

#### Fővárosi jelentőségű közlekedési célú közterület övezete – KL-KT-IX

##### 25. §

- (1) A tervben a főváros jelenlegi és távlati közlekedését biztosító útpálya és csomóponti területek **KL-KT-IX/1** jelű övezetbe, míg az ehhez kapcsolódó, a határos lakó- és intézményterületek kiszolgálását és parkolását biztosító területek **KL-KT-IX/2** övezetbe soroltak a terven jelölten.
- (2) A keretövezetbe sorolt közlekedési célú közterületeken az alábbi szabályozási szélességeket kell biztosítani:
  - a) Üllői út: a jelenlegi szabályozási szélesség nem változik. A közlekedési terület magába foglalja a főutat, a metró műtárgyait és az út menti lakóterület szervizútját és parkolóit,

valamint az ehhez kapcsolódó közterületeket. A metró műtárgy védőtávolságát minden építési tevékenységnél figyelembe kell venni.

- b) Határ út: a villamospálya ÉNY-i oldalán biztosítani kell az un. Körvasút menti körút kiépítésének lehetőségét. A teljes - távlatban pontosítandó - szabályozási szélesség 55-65 m, amely a csomópontok környezetében a terv szerint bővül ki. A Kőér utca – Határ út összekötését új nyomvonalon kell biztosítani a terv szerint, min. 30 m szabályozási szélességgel.
  - c) Ferde utca: a szabályozási szélessége a terv szerint 45 m-re növelendő, ahol a villamos és autóbusz-végállomás területigénye mellett a Hotel szerviz útja is biztosítható.
  - d) Mátyás király utca: a szabályozási szélessége a terv szerint 40m-re növelendő.
  - e) A Kőér utca – Határ út összekötése: 30 m
  - f) Ecséri út: a jelenlegi közterületi szabályozás fenntartandó.
- (3) Az 5. sz. főút megépülését követően Illatos út - Napfény utcai csomóponton keresztül, valamint a főút és az Epreserdő utca közötti egyirányú összekötő ágon át biztosítandó a forgalmi kapcsolat.
- (4) A Körvasút menti körút megépítésének feltétele az érintett erdőterület termelésből való kivonása és az Állami Erdészeti Szolgálat Budapesti Igazgatósága által előírt csere erdőtelepítés elvégzése.
- (5) A Mátyás király utca alatt gyalogos aluljáró létesíthető a metró-megálló és az EUROPARK-bevásárlóközpont között. Az aluljáró két oldalán kereskedelmi-vendéglátó és szolgáltató létesítmények alakíthatók ki.
- (6) Az Üllői út mentén a Pöttyös utcai metró-megállóhoz kapcsolódva 160 fh-es P+R parkoló létesíthető. A fennmaradó és a lakóterülethez kapcsolódó, szerviz út és parkoló számára igénybe nem vett felületek gondozott díszkertként alakítandók ki, melynek a kijelölt részén kutyafuttató létesíthető.

### **Közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló terület övezete – KL-KÉ-IX 26. §**

- (1) Az Üllői út - Pöttyös utca keresztezésében lévő metró-állomás környezetében – kötelező elvi építési engedélyezési eljárás keretében - a terv szerinti építés a következők szerint engedélyezhető:
- a) A metró-állomás épületére egy lapostetős szint ráépíthető olyan módon, hogy a beépítettség nem haladhatja meg a jelenlegi tetősík alapterületét, a szükséges közlekedési felületek is ezen a szinten biztosítandók.
  - b) Az épület rendeltetése a keretövezetben megengedett lehet. <sup>1</sup>
  - c) A meglévő pavilonok helyett kétszintes pavilonok is létesíthetők azzal a céllal, hogy a kialakítandó épület a metró-állomás szintjéről és az utca irányából is kedvező homlokzatot és a terület jelentőségének megfelelő funkciót láthasson el. <sup>2</sup>
  - d) A tervezett pavilonok egyszintes beépítés esetén magastetővel is létesíthetők, kétszintes kialakítás csak lapostetővel lehetséges. Az épületek igényes, lehetőleg jelentős üvegfelületű homlokzatképzéssel alakítandók ki.

### **Fásított köztér övezet az Ecséri út – Üllői út csomópontjánál – Z-FK-IX/1 27. §**



- (1) Az Üllői út - Ecseri út - Dési Huber utca által határolt területen bármely építési tevékenység csak kötelező elvi engedélyezési eljárás keretében történhet.
- (2) Új építés esetén a keretövezetben megengedett funkciójú épületek helyezhetők el, legfeljebb bruttó 50 m<sup>2</sup> beépített alapterülettel. Az övezetben mélygarázs vagy pinceszint nem létesíthető a metró védőterülete miatt.
- (3) Az övezetben építési tevékenység az alábbi övezeti jellemzők betartásával engedélyezhető:

Az övezet jele	A telek						m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> Szintterületi határérték	Az épület			
	beépítési módja	legkisebb		legnagyobb beépítettsége		legkisebb zöldfelület		jellemző párkány-		építmény-	
		területe	szélessége	szint felett	szint alatt			magassága			
	szabadon álló	m <sup>2</sup>	m	%	%	%		min.	max.	min.	max.
		m	m	%	%	%	m	m	m	m	
<b>Z-FK-IX/1</b>	<b>SZ</b>	4000	K	2	2	35	0,02	-	-	3,0	4,5

K = kialakult

<sup>1</sup> Módosította a 16/2003. (III.7.) sz. rendelet 4. §-a, hatályos 2003. III. 7-től.

<sup>2</sup> Módosította a 16/2003. (III.7.) sz. rendelet 4. §-a, hatályos 2003. III. 7-től.

**Fásított köztér övezete a Csengettyű utcánál és a Határ u. 3-as villamos mellett – Z-FK-IX/2**  
**28. §**

A Csengettyű utcai terület (38236/142 hrsz.) erdészeti módszerekkel (kötésben) telepített fás növényállományú területén, valamint a Határ u. - 3-as villamos - M5 közötti keretövezetbe sorolt erdőművelési ágú területen (a 38236/373 hrsz. egy része) beépítés nem engedélyezhető. A meglévő fás növényzet kondicionáló zöldfelületként megőrzendő.

**Közpark övezet – Z-KP-IX**  
**29. §**

- (1) Az övezet területén a keretövezetben megengedett építmények közül csak
  - a pihenést szolgáló építmény,
  - az ismeretterjesztést szolgáló építmény,
  - a terület fenntartásához szükséges építmények és
  - a nyilvános illemhelyek helyezhetők el.
- (2) A közpark funkcionális kiépítése, komplex jellegű rendezése (játsszó-pihenőkert, díszkert és sportkert), kertépítészeti/zöldfelületi rekonstrukciója kizárólag kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.
- (3) Az övezetben építési tevékenység az alábbi övezeti jellemzők betartásával engedélyezhető:

Az övezet jele	A telek						m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> Szintterületi határérték	Az épület			
	beépítési módja	legkisebb		legnagyobb beépítettség		legkisebb zöldfelület		jellemző párkány-	építmény-		
		területe	szélessége	szint felett	szint alatt				magassága		
	szabadon álló	m <sup>2</sup>	m	%	%	%		min.	max.	min.	max.
<b>Z-FK-IX</b>	<b>SZ</b>	K	K	1	-	75	0,01	-	-	3,0	4,5

K = kialakult

**Védőerdő övezet – E-VE-IX**  
**30. §**

- (1) Az övezet területén a keretövezetben megengedett építmények közül csak
  - közlekedési építmények és
  - távvezeték helyezhető el.
- (2) Az Epreserdő sor melletti ma még rendezetlen erdőterületet többszintes (két lombkoronaszint, cserjeszint) védőerdősávként kell kialakítani a 120 kV-os távvezeték védőtávolságán kívül.

### **Turisztikai erdő övezet – E-TG-IX/1**

#### **31. §**

- (1) Az övezet területén a keretövezetben megengedett építmények közül csak
  - a szabadidő-eltöltés,
  - a pihenés, testedzés építményei,
  - az ismeretterjesztés építményei,
  - a terület fenntartásához szükséges építmények,
  - közlekedési építmények és
  - távvezeték helyezhető el.
- (2) Építmények engedélyezésénél a BVKSZ. 21. táblázat A) pontjának előírásain kívül az alábbiakat kell figyelembe venni:
  - a) Az övezetben a tervezett beépítettség nem haladhatja meg az összefüggő keretövezet területének 1%-át.
  - b) A legnagyobb építménymagasság nem haladhatja meg a 5,0 m-t.
  - c) Egy tömegben legfeljebb 200 m<sup>2</sup> beépített alapterületű épület létesíthető.
- (3) Az erdő Határ út menti legalább 30 m széles sávját a közlekedésből eredő kedvezőtlen környezeti hatások elleni védelemnek megfelelő véderdő jelleggel kell kialakítani.
- (4) Az Illatos-árok menti, ma is közjóléti jelleggel használt erdőterület parkerdő jellegű kialakítását, rehabilitálását a javasolt tervi programhoz illeszkedően kertépítészeti/erdészeti kiviteli tervek alapján kell elvégezni. A parkerdő területére erdészeti rekonstrukciós terv készítése szükséges.

### **A keretövezetben lévő vízmeder övezete (Illatos-árok) – E-TG-IX/2**

#### **32. §**

- (1) A keretövezetbe az Illatos-árok nyílt medrű, rézsús partszélű szakasza tartozik, amelynek mentén mindkét oldalon, a rézsú koronaélétől mérten 3-3 m széles fenntartásra szolgáló parti sávot kell biztosítani. A parti sávban a vonalas közlekedési létesítmények - pl. gyalogút, stabilizált földút - kivételével építmény nem építhető, fa nem telepíthető. <sup>1</sup>
- (2) Az Illatos-árok gyepes mederrézsúínek burkolása nem engedélyezhető, azonban a jelenlegi nyílt meder lefedhető.

## **IV. FEJEZET**

### **EGYÉB ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

#### **A közterületekre vonatkozó előírások**

#### **33. §**

- (1) A jelen rendelkezések a közterület 12., 17., 22., 25., 26., 27., 28. és 29 §-ban (a lakó-, intézmény-területek közkertjei, a közpark, a köztér és a közlekedési területek) nem szabályozott elemeire vonatkoznak.
- (2) A terület gyűjtőújtjaira vonatkozó előírások:
  - a) Távíró köz: az útpálya tengelytől 8-8 m közterületi szabályozással alakítandó ki a 38236/373 hrsz-ból.
  - b) Távíró utca: a jelenlegi 15 m széles szabályozás megtartandó.
  - c) Epreserdő utca: az Ecseri úti csomópont és az 5. sz. főúti kapcsolat között a jelenlegi 12 m széles szabályozás 18 m-re bővítendő, ill. útként kell kiszabályozni a kapcsolatot

biztosító útszakaszt 16,0 m szabályozási szélességgel. A Napfény utcához csatlakozó szakaszon a 15 m széles szabályozás megtartandó, az Ecseri úti csomópontban a szabályozást a terv szerint ki kell bővíteni.

- d) Dési Huber utca: a jelenlegi 20 m széles szabályozás megtartandó.
- e) Napfény utca: a jelenlegi 22 m széles szabályozás megtartandó.
- f) Pöttyös utca: a jelenlegi 15 m széles szabályozás megtartandó.

- (3) A szabályozási terven jelölt parkolók és garázsok az alábbiak figyelembe vételével létesíthetők:

*Parkoló:* gépjárművek megállása és várakozása céljára kialakított köz- vagy magánterület. A lakótelepi tömbtelken belüli közterületi parkolóhelyek az igények és az adottságok függvényében közhasználatú vagy egyénileg bérelhető parkolóként is üzemeltethetők. Az egyénileg bérelhető parkolók lakossági kezdeményezés és költségviselés mellett is megvalósíthatók az önkormányzattal való megállapodás alapján.

---

<sup>1</sup> Módosította a 16/2003. (III.7.) sz. rendelet 5. §-a, hatályos 2003. III. 7-től.

*Parkoló udvar:* olyan, a lakótelepi tömbtelken belüli közterületi parkolóhely, amely az igények függvényében közhasználatú parkolóként, bérelhető egyéni parkolóként vagy zárható közösségi parkolóként egyaránt üzemeltethető. Az egyénileg bérelhető parkolók és a zárható csoportos parkolók lakossági kezdeményezés és költségviselés mellett is megvalósíthatók az önkormányzattal való megállapodás alapján.

*Parkolókert:* olyan, a lakótelepi tömbtelken belüli közterületi parkolóhely, amely közvetlenül kapcsolódik valamely lakóépülethez, ezért kialakítása csak lakossági kezdeményezésből, megpályázott önkormányzati beruházásként vagy az önkormányzattal való megállapodás szerint lakossági költségviselés mellett történhet. Az igények függvényében egyéni bérelhető parkolóként vagy zárható csoportos parkolóként is üzemeltethető.

*Dombgarázs:* a kijelölt területeken létesíthető olyan garázsépület, amely tulajdonosi hozzájárulása alapján vállalkozásban bérgarázként vagy az itt lakók tulajdonközössége által valósítható meg. Az épület három oldalát gyepes felülettel kialakított földtakarással kell borítani.

- (4) A középmagas épületek környezetében parkolók és bármely létesítmény kialakításánál figyelemmel kell lenni a tűzoltási felvonulási terület biztosítására.
- (5) A közterületeken pavilon vagy egyéb épület (a továbbiakban: pavilon) csak a terv szerinti helyeken és módon engedélyezhető az önkormányzatnak a közterületek használatáról szóló rendelete együttes alkalmazásával.
- (6) A közterületi pavilonok építésével egyidejűleg a környezetük - burkolatok, parkolók, zöldfelületek - is rendezendő kertészeti kiviteli tervek alapján a beruházás részeként.

### **Reklámok elhelyezése**

#### **34. §**

- (1) A főváros városképe szempontjából kiemelt főútvonalakon – az Üllői út és Határ út mentén – a közterületeken vagy a közterületről látható módon hirdetések, reklámhordozók a BVKSZ 11. § (3) és (5) bekezdésében meghatározottak szerint helyezhetők el az önkormányzat 7/1997.(IV.1.) rendelete együttes alkalmazásával<sup>2</sup>
- (2) Az egyéb közterületeken, ill. azokról látható módon reklámok elhelyezése a következők figyelembe vételével engedélyezhető:
  - a) Közterületeken - utcákon, közparkokban és közkertekben - önálló reklámtábla elhelyezése nem engedélyezhető csak az Epereserdő út menti erdősáv szélén legfeljebb 10 db, a Távíró út menti erdősáv szélén legfeljebb 5 db. Információs vagy reklámplakátot elhelyezni csak a lakótelep teljes területén egységes módon megtervezett és kialakított hirdetőoszlopokon lehet, melyek telepítése csak a közutak mentén engedélyezhető.
  - b) Lakóépületeken tetőreklám csak az Ecseri út melletti lakóépületek út felőli bütüjének tetején engedélyezhető a homlokzati síktól min. 1 m-rel beljebb és max. 4 m magassággal. Az elhelyezésnél a szomszédos épületekkel való egységes megjelenés a mértékadó.
  - c) Lakóépületen táblareklámot elhelyezni csak a lakótelep gyűjtőútjai mentén álló házakon a következők szerint lehet:
    - az Epereserdő út menti lakóházakon az épület keskenyebb homlokzatán a földszint

---

<sup>2</sup> Budapest Főváros Közgyűlésének 14/2002.(IV.21.) számú rendelete a BVKSZ. 11. § (5) bekezdésének hatályát 2003. december 31-ig felfüggesztette.

- magasságában,
- a Dési Huber utcában nem engedélyezhető,
  - a Napfény utcában a Távíró utcától délre nem engedélyezhető, a körforgalom és a Lobogó utca között az út felőli homlokzaton a földszint és az első emelet magasságában, a Lobogó utca és a Csengettyű utca között a sávházak keskenyebb homlokzatán a 3. és 4. emelet magasságában, a Dési Huber u. és Úllői út között az épületek keskenyebb homlokzatán a 3. és 4. emelet magasságában,
  - a Távíró utcában a sávházak keskenyebb homlokzatán a 3. és 4. emelet magasságában.
- d) A c) pontban említett gyűjtőutak menti telkes intézmények kerítése reklámtábla elhelyezés céljára igénybe vehető max. 2,5 m magassággal a terepszinttől mérve.
- e) A reklámtáblák elhelyezésénél mindig figyelembe kell venni az adott épület környezetében belátható utcaszakaszon már meglévő reklámelhelyezéseket az egységes megjelenés érdekében.
- (3) Intézmény a saját épületén a funkciójával összefüggő reklámtáblát csak úgy létesíthet, ha a reklámfelület nem haladja meg az adott homlokzat felületének 20 %-át és legfeljebb 30 m<sup>2</sup> lehet.
- (4) Bármely ingatlan közterületről látható felületén 1 m<sup>2</sup> felület alatti kirakatszekrény, hirdetési és reklámcélú építmény, reklámszerkezet és reklám-, cég- vagy címtábla elhelyezése, átalakítása, bővítése is engedélyköteles, ha ott már meglévő reklámtábla korábban elhelyezésre került.
- (5) Épület vagy kerítésreklám építési engedélye meghatározott időre - általában max. 5 évre, különösen nagy értékű reklámberendezések esetén max. 10 évre -, ill. feltétel bekövetkezéséig adható.
- (6) A közterületek arculatát a lakótelepen egységesen szükséges kialakítani, melynek érdekében
- a lakótelep információs rendszerét – utcanév-táblák, tájékoztató táblák, stb. - egységes grafikai terv alapján kell lecserélni, ill. kiegészíteni,
  - a közparkok rehabilitációja során a berendezési tárgyakat - padok, játszótéri berendezések, szemetes-edények, zöldfelület védő max. 50 cm magas kerítések, stb. - lehetőleg egységesen - egy előre megtervezett vagy folyamatosan kapható meglévő berendezési-család kiválasztásával és alkalmazásával kell lecserélni, pótolni,
  - a közlekedési területeken a tömegközlekedés megállóhelyek esőtetői, hirdetőoszlopok, szemetes-edények, stb. csak egységes formában, egy előre kiválasztott és egymással is összhangban lévő típus alkalmazásával cserélhetők le, ill. pótolhatók,
  - díszkertekben utcabútorok és egyéb berendezési tárgyak (szemetes-edények, díszlámpák, stb) egyben tömbön vagy belátható környezetben belül csak egységes kialakításúak lehetnek.

## **A környezetvédelmi előírások**

### **35. §**

- (1) A terület egészén csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely az engedélyező- és a szakhatóságok állásfoglalása szerint az alábbi környezetvédelmi követelményeknek megfelel:
- a közegészségügyi előírásoknak megfelelően közművel ellátható,

- a levegő védelmével kapcsolatos hatályos jogszabályi előírásoknak megfelel,
  - a tevékenység során keletkező hulladék a kommunális hulladékkal együtt kezelhető minőségű és mennyiségű,
  - amennyiben a tevékenység során veszélyes hulladék keletkezik, akkor annak ártalmatlanítása a hatályos jogszabályok előírásai szerint biztosítható,
  - a vonatkozó tűzvédelmi előírások betarthatók,
  - közterületi, alapvetően a lakóterületet kiszolgáló parkoló terhére egyidejűleg legfeljebb 5 gépjármű helyet foglal. Nagyobb mértékű gépjárműforgalom vonzása esetén az építésügyi hatóság engedélyével a megnövekedett parkolási igény kielégítésére közterületi jellegű vagy korlátozott használatú saját szükségletű parkoló kialakítása a tevékenység engedélyezésének feltétele.
- (2) Az Epreserdő út menti nagyfeszültségű légvezeték kétoldali 17,0-17,0 m széles védősávjában fatelepítés nem engedélyezhető, a zöldfelületek kialakításakor csak a gyeperes és cserjeszint alkalmazható.
- (3) A területen új építés csak teljes közművesítés mellett engedélyezhető.
- (4) A tervezett Körvasút menti körút 2x2 sávós útlétesítményének, megvalósíthatósági feltétele, hogy
- a) a létesítmény a környezeti határértékeket előíró hatályos rendelkezéseknek - elsősorban a vonatkozó zaj- és rezgésvédelmi jogszabályoknak - megfeleljen,
  - b) a létesítés és az üzemelés a védendő területek környezetminőségének romlását ne okozza,
  - c) a környezeti emissziók hatásterületén lévő ingatlanok használatának-, illetve funkciójának közösségi érdekből történő módosítása kizárólag az érintettekkel megegyezve történjen.
- (5) A környezet állapotának (kondíciójának) védelme, illetve javítása érdekében a parkolás csak az arra kijelölt helyeken történhet, funkcionálisan rendezett zöldfelületek a parkolás számára nem vehetők igénybe. A terv által javasolt új parkolók kialakítása miatt - kivéve a parkoló új feltáró útját - meglévő fa kivágása nem engedélyezhető. A környezet minőségének komplex javítása érdekében az új parkolók kialakításával érintett kertek rekonstrukcióját a parkoló kialakításával egyidőben, egy beruházásként kell végrehajtani.

## **Közműellátás és közműlétesítmények**

### **36. §**

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás (ivó- és tűzivíz), vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, távhőellátás), valamint a hírközlés (vezetékes és vezeték nélküli távközlés, műsorszórás, műsor szétosztás) hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha

azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgálmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Szolgálmi joggal terhelt telek-, illetve épületrészen mindennemű tevékenység csak a szolgálmi joggal rendelkező hozzájárulása esetén végezhető.

- (3) A meglévő közművek kiváltásakor, vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) A közművezetékek szükségessé váló átépítéssel járó rekonstrukciója esetén, új hálózat (pl. hírközlési hálózat) fektetésénél a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. (Az átépülő közművezeték (pl. távhő, víz, stb.) az ágazati előírás szerint megengedett min. fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyben maradó közmű mellé, hogy szabadabb utcafásításra, növénytelepítésre szabaduljon fel terület.)
- (5) Útrekonstrukciónál az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, a közművek helytakarékos átépítéséről is gondoskodni kell.
- (6) A szolgálmi jog biztosításával üzemeltetett közművezeték átépítési igénnyel járó rekonstrukciója esetén az új nyomvonalára helyet közterületen kell biztosítani. (Az okafogyottá váló szolgálmi jogi bejegyzést a Földkönyvből törölni kell!)
- (7) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. A közművezetéseket föld alatti elhelyezéssel, közműlétesítményeket is vagy föld alatti elhelyezéssel, vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni. (Kivételt képez a tervezési terület szélén haladó 120 kV-os hálózat nyomvonala.)
- (8) A területen épület építésére építési engedély csak a teljes közműellátás biztosításával adható. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a vezetékes ivóvízellátást, a tűzvíz ellátást, a közcsatornás szenny- és csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia ellátást, a vezetékes energiahordozó (távhő vagy földgáz) ellátást, a vezetékes hírközlést.
- (9) Új épület építésekor figyelembe kell venni a meglévő vízellátó hálózat tűzvíz ellátó képességét. A tűzvíz ellátó képességhez kell igazítani az épületek tűzszakaszolását. Ettől eltérő esetben vagy vállalni kell a vízhálózati szállító kapacitás növelését, vagy a Tűzoltósággal egyeztetett helyi beruházás (tűzvíz tároló medence) létesítését.
- (10) A lakótelep területe magas talajvízállásos, ezért új beépítésnél erre figyelemmel kell venni.
- (11) A területen a terepszint alatti építkezés esetén a talaj- és rétegvíz áramlási útját elzárni nem szabad, annak megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (12) Terepszint alatti beépítés, mélygarázs létesítése esetén az építési engedélyezési eljárásba a Vízügyi Igazgatóságot szakhatóságként be kell vonni.
- (13) Ha a tervezett beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyásfenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizeket helyi átemelő létesítésének a segítségével kell a közcsatorna hálózatba vezetni.



- (14) A tervezési területről a szennyvizet az egyesített rendszerű közcsatornával kell elszállítani, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvíz vezethető, ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (15) Az illatos árokhoz közel tervezett beépítésre elválasztott rendszerű vízvezetés építhető ki, a szennyvíz a lakótelep egyesített csatornahálózatába vezethető, a csapadékvíz az illatos árokba. Az élővízbe történő bevezetés előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése szükséges.
- (16) A tervezési területen áthaladó illatos úti árok partéleitől mindkét oldalon 3-3 m széles karbantartási sávot kell szabadon hagyni. Az árokba csak csapadékvíz vezethető be, a meglévő szennyvízbevezetést meg kell szüntetni.
- (17) A tervezési területen belül a közép-, a kifeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a vezetékes hírközlési hálózatot is föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. (Helytakarékosság érdekében hírközlési kábelként multifunkcionális telekommunikációs kábelt kell építeni.)
- (18) Új 10/0,4 kV - os transzformátor állomásokat épített házas kivittel, vagy épületen belül kell elhelyezni, helyét úgy kell biztosítani, hogy távlatban nagyobb egységjeljesítményű gép befogadására is alkalmas legyen.
- (19) Reklámvilágítással, térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.
- (20) Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény (antenna) elhelyezése a 29/1999.(X.6.) KHM. sz. rendeletben szabályozott eljárás alapján történhet, azzal, hogy a rendelet alá tartozó területen új antenna csak meglévő épület tetőzetén helyezhető el.
- (21) Az országos mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani.
- (22) A mobiltelefon készülék használatának általánossá válása lehetővé teszi a nyilvános beszélőhelyek fokozatos felszámolását, helyük fásításra hasznosíthatók. Új nyilvános távbeszélő helyet létesíteni kereskedelmi-szolgáltatási létesítményhez kapcsolódóan kell.

### **Építési korlátozások**

#### **37. §**

A területen a Fővárosi Szabályozási Kereterven, ill. a szabályozási terven ábrázolt kiterjedéssel az alábbi korlátozások vannak érvényben:

- a) K/10 nyilvántartási számon magassági korlátozás mikrohullámú sugárzási sáv miatt. Csak a terv által nem szabályozott bármely építés esetén szükséges figyelembe venni.
- b) T-50 nyilvántartási számon építési korlátozás a metró védelmi zónáján belül az alábbi előírásokkal:
- A metró védelmi zónáján belül az altalaj terhelési viszonyait megváltoztató építkezés

csak akkor engedélyezhető, ha a tervezett létesítmény miatt a metró műtárgyaira áthatódó legnagyobb terhelés a meghatározott előírások szerint elvégzett számítások eredményeképpen a fennálló geológiai nyomás 3 %-ánál kisebb, illetőleg ennél nagyobb érték esetén szakvéleménnyel kell bizonyítani az építkezés engedélyezhetőségét.

- 3 %-nál kisebb érték esetén az engedélyezési dokumentációhoz csatolni kell a számításokat és a tervező nyilatkozatát, nagyobb érték esetén pedig a szakvéleményt is. Az építési engedély kiadása előtt a BM Polgári Védelem Budapest Fővárosi Parancsnokság - mint elsőfokú polgári védelmi szakhatóság - szakvéleményét is csatolni kell. Az építkezést engedélyező határozat másolatát az I. fokú Építésügyi Hatóság köteles a BKV Rt.-nek megküldeni.
- A metró védelmi zónáján belül csak olyan fúrás végezhető, mely a metró műtárgyát - bármely irányból - legfeljebb 1 m-re közelíti meg. Fúrás előtt a telepítési tervet a BKV Rt. Metró Üzemigazgatóság Alagútfenntartási Üzeménél láttamoztatni kell.

### **A kulturális örökség védelme**

#### **38. §**

A szabályozási tervlapon jelzett ismert régészeti lelőhely területén (38236/95 hrsz.), valamint a Ferde utca - Távíró utca - Illatos-árok és Határ út – M5 nyomvonal közötti területen bármilyen földmunkával járó beruházás esetén a munkálatok megkezdése előtt két héttel a beruházó előzetesen értesíteni köteles az illetékes államigazgatási szervet annak érdekében, hogy az a földmunkát figyelemmel kísérhessen, valamint az esetleges leletmentést és dokumentálást elvégezhesse.

### **Helyi (kerületi) értékvédelem, városképvédelem**

#### **39. §**

- (1) Helyi védelemre javasolt a József Attila lakótelep épületegyüttese – kivéve a későbbi ütemben épített házgyári épületeket – és a lakótelep közkertjeinek, közparkjának növényegyüttese az Ecseri út – Üllői út – Pöttyös u. – Ifjúmunkás u. – Toronyház u. – Egyetértés u. – Távíró utca – Illatos árok- a 38236/392 hrsz-ú terület tömbtelkes beépítésű része és a 38236/386 hrsz-ú tömb – Epreserdő út által határolt területtel. A vonatkozó helyi (kerületi) értékvédelmi rendelet kiegészítését szükséges kezdeményezni a védettség kimondásához.
- (2) A területen az épületek homlokzatának, tetőfelépítményeinek egységét a közterületről látható módon utólagosan felszerelt épületgépészeti berendezés (pl. klímakészülék), hírközlési hálózat és létesítmény (pl. vezeték vagy parabolaantenna) nem bonthatja meg.

### **Átmeneti rendelkezések**

#### **40. §**

- (1) A Szabályozási tervnek az FSZKT keretövet-módosítást követően hatályba lépő szabályozással érintett területére - az FSZKT módosításáig terjedő időszakra - átmeneti rendelkezések vonatkoznak.
- (2) Az **I-IX/4 jelű** építési övezet előírásait – jelen rendelet 18. §. – változatlan formában kell alkalmazni azzal, hogy építési tevékenység csak a Szabályozási terven meghatározott építési helyen belül engedélyezhető a meglévő telekhatárok figyelembe vételével.
- (3) A Ferde u. – Mátyás király u. – Üllői u. által határolt, jelenleg **KL-KÉ** keretövezetű területen új építmény nem létesíthető, de a meglévő épületek, pavilonok felújítása, bővítést nem

eredményező átépítése engedélyezhető olyan módon, hogy a paviloncsoportok városképi megjelenése egységes legyen. Ennek megvalósulását elvi engedélyezési eljárás keretében kell igazolni. Az engedélyezési eljárás során az építési hatóság köteles a főépítész szakvéleményét megkérni.

- (4) A (3) bekezdésben meghatározott területen belül meglévő pavilon közterület-használati engedélye legfeljebb 3 évre hosszabbítható meg.
- (5) A **KL-KT** keretövezeti besorolású meglévő közterületeken csak olyan építési tevékenység engedélyezhető, amely a Szabályozási tervben előirányzottak megvalósulását nem lehetetleníti el vagy nem teszi költségesebbé.
- (6) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen a fentiekén kívül építési tevékenység nem engedélyezhető.

### **Hatályba léptető és záró rendelkezések**

#### **41. §**

- (1) A jelen rendeletben és a mellékletét képező szabályozási terven kötelező elvi építési engedélyezési eljárásra kijelölt ingatlanokon a tervezés első fázisában beépítési terv készítendő el, melyet a főépítész előzetes szakvéleménye alapján az építési hatóság hagy jóvá. Ehhez a főépítész az illetékes bizottságok, a részönkormányzat vagy az önkormányzati tervtanács állásfoglalását is kérheti. A tervezett létesítmény építési engedélyezési terve csak ezt követően készíthető el, ill. engedélyezhető.
- (2) A jelen rendelet mellékletét képező szabályozási terv hatályba léptetésével egyidejűleg a területet érintő az Úllői út-Ecseri út sarkán lévő metró-állomás és környékére telepítendő pavilonok - R-35919 nyilvántartási számú részletes rendezési terve és a 14/1997.(VII.4.) ök. rendelettel jóváhagyott R-43132 nyilvántartási számú József Attila lakótelep és környéke részletes rendezési terv hatályát veszti.
- (3) A Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) módosításáig a tervvel nem megegyező keretövezeti besorolású területeken a terv átmenetileg nem lép hatályba, csak a módosítást követően. Az átmeneti időszakban jelen rendelet 40.§-át kell alkalmazni.
- (4) A rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.
- (5) A rendeletet a hatálya lépést követően indított eljárásokban kell alkalmazni, kivéve, ha a folyamatban lévő kérelem kedvezőbb elbírálását teszi lehetővé.

Budapest, 2002. szeptember 24.