

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének
34/2003. (X. 10.) sz. rendelete
a Budapest, IX. ker. Merényi Gusztáv Kórház
(Gyáli út – Zombori utca - Aszódi utca – Füleki 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 a 7. §. (3) bekezdésében, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendeletben (OTÉK), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) (FSZKT) és a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) (BVKSZ) Főv. Kgy. számú rendeletekben foglalt felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1.§
Általános előírások

- (1) Jelen rendelet a Budapest IX. Gyáli út – Zombori utca - Aszódi utca – Füleki utca által határolt területre vonatkozik. A terület helyrajzi száma: 38239.
- (2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni csak a szabályozási tervben és ezen szabályozási előírások rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. A szabályozási tervben és a szabályozási előírásokban nem szabályozott kérdésekben az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a 46/1998.(X.15.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT), valamint a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) Főv. Kgy. rendelet (BVKSZ) előírásai és az általános érvényű egyéb rendelkezések előírásait kell betartani.

2. §
Szabályozási elemek

- (1) Az alábbi szabályozási elemek kötelezőek:
 - a. az építési övezet határa,
 - b. az építési övezeti besorolás és annak előírásai,
 - c. az építési helyek és beépítési jellemzőik,
 - d. a kötelező építési vonalak
 - e. a pihenőkertek területe,
- (2) A kötelező erejű elemeket megváltoztatni új szabályozási terv készítésével lehet.
- (3) Az (1) bekezdésben nem említett szabályozási elemek a tervezés során irányadóként veendő figyelembe.
- (4) A szabályozási tervlapon szereplő egyéb jelölések tájékoztató és térképi elemek.

3.§
Terület-felhasználás

- (1) Az 1.§-ban lehatárolt terület célzott terület-felhasználási módú terület, Különleges terület –Jelentős egészségügyi létesítmények terület (K-EÜ) keretövezetbe tartozik.

4.§

Különleges terület – Jelentős egészségügyi létesítmények területeire (K-EÜ) keretövezet területére vonatkozó övezeti előírások

- (1) A K-EÜ célzott terület-felhasználási módú terület K-EÜ/IX/1 építési övezetbe tartozik.
- (2) A K-EÜ/IX/1 övezetben az alábbi funkciók épületei-építményei helyezhetők el:
 - egészségügyi, felsőoktatási és e tevékenységekhez kapcsolódó kutató, szolgáltató, ellátó épületek;
 - a kórház ill. a rendeltetési egységek kiszolgálását biztosító épületek;
 - az építményekben folyó tevékenységekhez kapcsolódó szállásépület (hotel, vendégház);
 - gépkocsi parkolás megfelelő védőtávolság megtartása mellett;
 - a közmű és a gépészet építményei.
- (3) Az építési övezetben telekosztás esetén alkalmazandó legkisebb telekméret, telkek legnagyobb beépítettsége, a beépítés módja, a szintterületi mutató maximális értéke, továbbá az építménymagasság legnagyobb értéke az alábbi:

minimális telekméret:	5000 m ²
a beépítés módja:	szabadonálló
a maximális beépítettség:	35 %
a maximális szintterület mutató:	2,0 m ² /m ²
építmény legnagyobb magassága:	13 m
épület legkisebb magassága:	4,5 m
minimális zöldfelület:	40 %.

5.§.

Telekalakítás

- 1) Az építési övezet területén jelen előírások keretei között alakítható ki új építési telek. A szabályozási terven jelölt építészeti karakterében megőrzendő beépítés területe nem osztható meg.
- 2) Telekalakítással csak a 4. számú építési hely osztható meg. A legkisebb előkert méreteket a szabályozási terv tartalmazza, az oldalkertek és a hátsókertek méretét az OTÉK 35. § (3) és (4) alapján kell meghatározni.
- 3) Telekalakítási engedély csak elvi telekalakítási engedélyezési eljárást követően adható, amelyhez kerületi főépítész véleményét kell kérni.
- 4) A kialakuló telkek legkisebb szélessége 50 m.

6.§.

Építmények elhelyezése

- (1) A területen új épület elhelyezése csak a szabályozási terven meghatározott építési helyeken történhet jelen előírások keretei között, kivéve a (10) bekezdésben foglaltakat.
- (2) Az egyes építési helyek beépítési előírásait a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Telekalakítás esetén a beépítés általános szabályait és az építési helyek szabályait együttesen kell alkalmazni.
- (4) Az építési helyeken az 1/c építési hely kivételével több épület is elhelyezhető. Új önálló épület alapterülete nem lehet kisebb 100 m²-nél.
- (5) A szabályozási terven jelölt „megtartandó pihenőkert” és „tervezett pihenőkert” területén építmény nem, legfeljebb a kert fenntartásához szükséges műtárgy,

- használatával kapcsolatos kerti építmény helyezhető el.
- (6) A szabályozási terven „megtartásra javasolt épületek” területe építési hely, az épületek elbontása esetén, azok helyén az elbontott épület alapterületét legfeljebb 10 %-kal meghaladó új épület helyezhető el.
 - (7) Az építési övezet területén a „nem fejlesztendő épületek” fenntarthatók, de területük nem bővíthető. Bontásuk esetén, azok helyén új épület nem létesíthető, kivéve, ha a szabályozási terven jelölt építési helyen belüliek.
 - (8) A szabályozási terven „távlatban áthelyezendő funkciót szolgáló épületek” olyan műszaki létesítmények, amelyek jelenlegi helyükön fenntarthatók, részlegesen felújíthatók, alapterületük – a korszerűsítés és a technológiai követelményektől függően – legfeljebb 10 %-kal növelhető. Ezt meghaladó korszerűsítés esetén a 4. sz. építési helyre kell áttelepíteni.
 - (9) A bontandó épületek nem felújíthatók, elbontásuk után, azok helyén új épület nem helyezhető el, kivéve, ha a szabályozási terven jelölt építési helyen belüliek.
 - (10) Az előkertben csak a személy-, vagy teherbejárással kapcsolatos építmények és közmű műtárgyak helyezhetők el.

7.§

Részletes városépítészeti előírások

- 1) A szabályozási terven jelölt „építészeti karakterében megőrzendő épületegyüttes” - 1/a - e építési helyek - területére csak egészségügyi gyógyító és gyógyító szolgáltató funkciójú épületek helyezhetők el.
- 2) Az „építészeti karakterében megőrzendő épületegyüttes” - 1/a - e építési helyek - területén új épület elhelyezéséhez, meglévő épületek átalakításához, bővítéséhez elvi építési engedélyezési tervet kell készíteni, melyet a kerületi Főépítésznak véleményeznie kell.
Az elvi építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell:
 - a) a meglévő és a tervezett beépítést,
 - b) helyszínrajzi kialakítást, elrendezést,
 - c) építészeti koncepciót, építészeti hangsúlyok megoldásait,
 - d) megmaradó épületekhez csatlakozó új beépítés homlokzati kapcsolatát,
 - e) tömegvázlatot ill. látványtervet,
 - f) épületek színtervét.
- 3) Az 1/a - e építési helyek területén – az átkötő folyosók kivételével - a meglévő épületek szintszámához illetve magasságához illeszkedő magastető épület(részek) helyezhetők el. A homlokzat kialakításnak és a felületen alkalmazott anyagoknak illeszkedniük kell a meglévő épületek karakteréhez.
- 4) A tetőterek beépíthetők, a megtartásra javasolt épületekre magastető elhelyezhető és beépíthető.
- 5) A tervezési területen csak áttört kerítés építhető max. 1,8 m magassággal és legfeljebb 40 cm magas tömör lábazattal a következő kivételekkel:
A pihenőkertekben és a pihenőkertek körül kerítés nem létesíthető.
Telken belül belső kerítés csak a közmű- és kiszolgáló épületek körül a védelmi-egészségügyi és biztonsági célok érdekében létesíthető.

8.§. Kertépítészeti értékek védelme

- 1) A szabályozási terven pihenőkertként jelölt területeken kizárólag zöldfelületi hasznosítás engedélyezhető.
- 2) A megtartandó pihenőkert átalakítása, felújítása csak engedélyezett kertépítészeti rekonstrukciós terv alapján végezhető.
- 3) A javasolt pihenőkertek kertépítészeti terv alapján, többszintű növényzet telepítésével alakítandók ki.

9.§. Reklám és tájékoztató táblák

- (1) Az építési övezetben csak az épületek saját funkciójához kapcsolódó tájékoztató tábla, csak egységes tervezéssel a homlokzat architektúrájához igazodó módon helyezhető el.
- (2) Az építészeti karakterében megőrzendő beépítés területén és a pihenőkertekben reklám nem helyezhető el.
- (3) Épületeken reklám csak az épülettel együtt tervezetten, a homlokzathoz illeszkedő módon helyezhető el, a saját funkciójához kapcsolódóan.
- (4) Világító reklám csak cégér-jellegűen, a homlokzat síkjában helyezhető el.
- (5) A területet határoló kerítéseken, zajvédő falakon és előkertekben óriásplakát és egyéb reklám tábla – építmény - nem helyezhető el.

10.§. Közterületek

- 1) Az építési övezettel érintkező közterületek területtel határos szakaszain pavilon még ideiglenesen sem helyezhető el.
- 2) A kialakult állapotú közterületeken – Gyáli út, Zombori utca, Aszódi utca, Füleki utca – a fasorok hiányzó fáinak, a fasor fafajával azonos pótlásáról gondoskodni kell.
- 3) Közterületre csak előnevelt sorfa ültethető ki.

11. §. Közlekedési előírások

- 1) A Zombori utcából csak abban az esetben lehet a kórházhoz kaput nyitni, ha az utcát teljes hosszban kétnyomúvá építik ki.
- 2) A terület telkén (telkein) a hatályos szabályok által előírt gépkocsi férőhelyet telken belül kell biztosítani. A parkolás telken belüli megoldásának lehetősége korlátozó tényező a terület beépítése tekintetében.
- 3) A felszíni parkolók fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott fa ültetendő.

12. §. Közművek előírásai

- 1) A bontásra kerülő építményekhez kapcsolódó közműhálózati elemeket meg kell szüntetni.
- 2) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.

- 3) A használaton kívüli közművek elbontandók.
- 4) A villamosenergia-ellátó hálózatot földkábelként kell kiépíteni.
- 5) A transzformátor állomás a jelenlegi helyén bővíthető, a 6. §-ban előírtak szerint.
- 6) A köz- és térvilágítási hálózatot a megvilágítási kategóriáknak megfelelően, korszerű világítótestekkel kell szerelni.
- 7) A hírközlési létesítményeket alépítményként kell kialakítani.
- 8) A tervezési területen rádiótelefon bázisállomás nem helyezhető el.

13. §. Zöldfelületek előírásai

- 1) Az előírt legkisebb zöldfelület mértéke többszintes növényállomány telepítésével sem csökkenthető.
- 2) A szilárd burkolattal ellátott felület aránya nem haladhatja meg a telek 25%-át.
- 3) A kötelező zöldfelület egy részét a telekhatárok mentén legalább 1 soros fasorral és alatta cserjesávval javasolt kialakítani.

14.§. Környezetvédelem

- 1) Az építési övezetben új légszennyező létesítmény, technológia kizárólag abban az esetben engedélyezhető, ha a levegő védelmével kapcsolatos, a mindenkori hatályos jogszabályok szerint megállapított kibocsátási határértékek teljesíthetők. (Jelenleg a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően, az elérhető legjobb technikát figyelembe véve megállapításra kerülő kibocsátási határértékek.)
- 2) A környezetvédelmi jogszabályok alapján kijelölésre kerülő zónarendszer megállapítását követően a környezetvédelmi hatóság által pontosított levegővédelmi követelmények betartása feltétele a légszennyező létesítmények üzemeltetésének. (Jelenleg a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet 7.§-a alapján a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi Felügyelőség jogosult.)
- 3) A területen és környezetében nem engedélyezhető olyan, a levegő védelmével kapcsolatos a mindenkori hatályos jogszabályok szerinti védelmi övezetet igénylő tevékenység, melynek védőterülete a K-EÜ területet érinti. (A levegő védelmével kapcsolatosan jelenleg a 21/2001. (II.14.) Korm. rendelet intézkedik, a tevékenységek felsorolását a 2. sz. melléklet tartalmazza).
- 4) Kellemetlen szagot, bűzt, diffúz légszennyezést okozó tevékenységek az övezetben nem folytathatók.
- 5) A területen kizárólag olyan tevékenységek folytathatók, ill. technológiák alkalmazhatók, amelyek során a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges, a „B” érzékeny besorolású területre vonatkozó mindenkori jogszabályok által rögzített határértékek teljesíthetők. (A terület jelenleg a felszín alatti vizek minőségéről szóló 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet szerinti „B” érzékeny besorolású terület, a határértékeket 10/2000. (VI.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet írja elő.)
- 6) Épületek, létesítmények elhelyezésekor a terület előkészítése során a beruházónak a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodnia kell.
- 7) Feltöltések kialakítására kizárólag talajvédelmi szempontból minősített vagy szabványosított termék vagy anyag alkalmazható. Környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának gyanúja esetén az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.

- 8) A keletkező kommunális jellegű szilárd hulladékot rendezett módon kell gyűjteni és rendszeresen kijelölt hulladéklerakó-helyre kell elszállítani.
- 9) A keletkező szennyvizek közcsatornába vezetendők. Új létesítmények kizárólag abban az esetben engedélyezhetők, ha a szennyvizek közcsatornába vezetése biztosított.
- 10) Káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek a közcsatornába nem vezethetők, a káros és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizet a közcsatornába vezetés előtt a telephelyen belül előtisztítani kell. (Jelenleg közcsatornába, ill. a szennyvízgyűjtőbe kizárólag a 34/1993. (XII.23.) KTM rendelettel módosított 4/1984. (II.7.) OVH rendelkezés előírásainak megfelelő szennyvizek vezethetők.)
- 11) A mindenkori hatályos jogszabályok szerinti veszélyes hulladékokat eredményező tevékenységek kizárólag az egészségügyi ellátáshoz, a kórházi tevékenységhez kapcsolódó tevékenységek folytatása esetén engedélyezhetők (A jelenleg hatályos a 98/2001. (VI.15.) Korm. rendelet.)
- 12) A keletkező veszélyes hulladékokat az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó mindenkori hatályos jogszabályokban előírt módon, hulladék fajtánként elkülönítetten kell gyűjteni és környezetszennyezés nélkül tárolni. A területre veszélyes hulladékot beszállítani tilos.
- 13) A K-EÜ területen környezeti zajt, rezgést okozó kisipari, szolgáltató és szórakoztató tevékenységek nem folytathatók.
- 14) A közlekedésből származó környezeti zajszint a K-EÜ terület zaj ellen védendő épületei előtt a mindenkori hatályos jogszabályok szerinti zajterhelési határértékeket kell betartani. Jelenlegi jogszabályok szerint a környezeti zajszint
 - a Gyáli út és a Füleki utca mentén nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) 55 dB, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) 45 dB;
 - a Zombori utca és az Aszódi utca mentén nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) 50 dB, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) 40 dB
 - - a kórház telkén nappal (6⁰⁰-22⁰⁰) 45 dB, éjjel (22⁰⁰-6⁰⁰) 35 dBkörnyezeti zajterhelési határértékeket nem haladhatja meg.
- (15) A közműhálózatok, bekötővezetékek stb. létesítése továbbá a terep 1,0 m-nél nagyobb mértékű megbontásával járó beavatkozás a rétegvizek (részletes talajmechanikai szakvélemény alapján történő) távoltartásával ill. megfelelő elvezetésével végezhető.

15. §

Záró rendelkezések

- (1) A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) A rendelet hatálybalépését követően érvényét veszti a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének 48/1995. (XII. 15.) sz. Bp. IX. MÁV-telep – M5 bevezető szakasz – Péceli út – Aszódi út – Osztag utca – Gyáli út – X. utca – Epreserdő u. – Ecséri út – Üllői út által határolt terület részletes rendezési terve rendeletének „Zombori utca – Gyáli út – Füleki utca - Aszódi utca – Merényi Gusztáv Kórház tömbje – 204 jelű tömb”-re (Intézményterület 34-es övezet 3. jelű területfelhasználási egység) vonatkozó része.

Budapest, 2003. október 2.