

FERENCVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐTESTÜLETÉNEK
41/2003. (XII. 30.) SZ. RENDELETE
A BUDAPEST, IX. KER. MÁV-ASZÓDI TELEP
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL ÉS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATRÓL

(EGYSÉGES SZERKEZETBEN)

¹Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv) 16.§ (1), és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv) 7.§ (3) bek. c) pontja felhatalmazásával a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A szabályzat hatálya és alkalmazása

1.§.

- (1) Jelen szabályzat a Budapest IX. kerület, Gyáli út – Zombori utca – Aszódi utca – Füleki utca – Gyáli út – Ecseri út – Táblás köz – Táblás utca – Ferencvárosi pályaudvar által határolt területre (továbbiakban: terület) vonatkozik.
- (2)² Az (1) bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni csak a Szabályozási Tervben és jelen Szabályozási előírások rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad. Jelen rendelet előírásai csak a mellékelt M=1:1000 méretarányú Szabályozási Tervvel (SZT) együtt érvényesek.

A szabályozás elemei

2.§.

- (1) A Szabályozási Terv (továbbiakban: SZT) kötelező elemei a következők:
- a) szabályozási vonal
 - b) ³építési övezet, övezet határa és jele
 - c) építési hely
 - d) kötelező fásítás illetve kiegészítendő fasor
 - e) beültetési kötelezettség
 - f) kötelező zöldfelület
 - g) ⁴szabályozási elemekre vonatkozó méretek (szabályozási szélesség, előkert, oldalkert)
 - h) ⁵védendő építészeti, természeti érték,
 - i) kötelező megszüntetés,
 - j) kötelezően bontandó épület, épületrész,

¹ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 1. §-a, hatályos 2010. május 7-től.

² Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 2. §-a, hatályos 2010. május 7-től.

³ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 3. § (1) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁴ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 3. § (2) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁵ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 3. § (3) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

- (2) ⁶A Kerületi Szabályozási Terv kötelezően betartandó elemeitől való eltérés csak a KSZT módosításával lehetséges.

Telekalakítás

3.§.

- (1) ⁷A tervezési területen telket alakítani, rendezni a Szabályozási Tervben jelöltek és az alábbiak szerint lehet.
- (2) ⁸A „K” – kialakult állapot – jel a telkek meglévő méreteit jelenti. E telkek esetén telekfelosztás nem megengedett.
- (3) ⁹Nem oszthatók a helyi védelem alatt álló épületek és épületegyüttesek telkei.

Építési engedélyezési eljárás

4.§.¹⁰

Építmények elhelyezése, kialakítása

5.§.

- (1) ¹¹Az L4-IX-1 (Aszódi úti lakótelep) és L4-IX/2 (MÁV lakótelep) övezetben az építési hely mérete és elhelyezése az adott épületre vonatkozó ajánlati tervben szereplő alapterületével azonos. Új épület elhelyezése, meglévő épület, építmény bővítése csak az építési hely és az övezeti előírások figyelembe vételével lehetséges.
- (2) ¹²Az ajánlati tervtől eltérni az alaprajzi kialakítás módjában és a nyílászárók elhelyezésében lehet.
- (3) A területen a melléképítmények közül építési helyen kívül elhelyezhető:
- közműbecsatlakozási műtárgy;
 - kirakatszekrény legfeljebb 0,4 m-es mélységgel;
 - kerti építmény: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy;
 - ¹³a terepszintnél 1,0 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz; legfeljebb 5 m² vízszintes vetülettel;
 - ¹⁴kerti víz- és fürdőmedence, legfeljebb 5 m² vízszintes vetülettel, napkollektor;
 - kerti épített tűzrakóhely az L4-IX./1 építési övezet kivételével;
 - kerti lugas, vagy lábon álló kerti tető legfeljebb 15,0 m²-es vízszintes vetülettel;
- (4) ¹⁵A területen az építési telkeknél alkalmazható legkisebb elő-, oldal- és hátsókert méretét a SZT és az övezeti előírások tartalmazzák.
- a legkisebb előkert: 5,0 m vagy a kialakult állapotnak megfelelő: Aszódi úti lakótelep /L4-IX/1. jelű építési övezetben/ 80 cm.
 - a legkisebb oldalkert: nem lehet kisebb sem 3,0 m-nél, sem az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság felénél.
- (5) Meg kell tartani a területen található óvóhelyeket: Gyáli út 15/a-15/e és szirénát: Gyáli út 25.
- (6) ¹⁶Gépkocsi tárolókban az eredeti rendeltetéstől eltérő tevékenység nem folytatható.

⁶ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 3. § (4) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁷ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 4. § (1) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁸ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 4. § (2) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁹ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 4. § (3) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

¹⁰ Törölte a 11/2010. (V.07.) rendelet 5. §-a, hatályos 2010. május 7-től.

¹¹ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 6. § (1) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

¹² Beiktatta a 11/2010. (V.07.) rendelet 6. § (2) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

¹³ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 6. § (3) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

¹⁴ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 6. § (3) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

¹⁵ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 6. § (4) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

¹⁶ Beiktatta a 11/2010. (V.07.) rendelet 6. § (5) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

- (7) ¹⁷Hírlap- és virágárus pavilon kivételével a területen pavilon, sátor, gépjárműből, utánfutóból kialakított árusító fülke vagy reklámhordozó és hasonló jellegű önálló berendezés vagy szerkezet nem helyezhető el.
- (8) ¹⁸Tetőtérben csak egy épületszint létesíthető. Ebben rendeltetési egységen belüli galériaszint (az alatta lévő használati szinttel legalább a saját szintterület 25 %-ának mértékéig közös légterű szint) kialakítható.

Járművek elhelyezése **6.§.**

- (1) Rendszeres teherszállítás számára rakodóhelyet kell létesíteni, amelyek számát és helyét úgy kell meghatározni, hogy a rakodás a közterület forgalmát, a meglévő épületek rendeltetésszerű használatát, a szomszédos telkek beépíthetőségét, rendeltetését ne akadályozza.
- (2) ¹⁹A területen a meglévő épületek parkolási igényeinek kielégítését lehetőség szerint telken belül kell megoldani. A létesíthető parkolókat, garázsokat a vonatkozó rendeleteknek megfelelően a szabályozási tervben jelölt helyen lehet kialakítani.
- (3) ²⁰A területen 5 férőhelynél nagyobb parkolót szilárd burkolattal kell kiépíteni.
- (4) ²¹A területen a parkolókat fásítva kell kialakítani: 3 gépkocsi-férőhelyenként 1 db lombos fa.
- (5) A területen nem helyezhető el önálló parkolóterület vagy garázsépület a 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára.
- (6) A területen új sorgarázs a 8.§. előírásai szerint és a szabályozási terven jelölt helyen helyezhető el.

Területfelhasználás **7.§.**

- (1) A területen a beépítésre szánt területeken az alábbi keretövezetek és célzott területfelhasználási módú területek vannak:
- Intenzív kertvárosias lakó terület (L4)
 - Telepszerű lakóterületek (L7)
 - Intézményterület (I)
 - Jelentős zöldfelületű intézményterület (IZ)
- (2) A területen a beépítésre nem szánt területek a következők:
- Közlekedési területek:
 - Közlekedési célú közterület (KL-KT)
 - Keretövezetbe nem sorolt helyi közlekedési célú közterület
 - Zöldterületek (Z)
- (3) A tervezési területen üzemanyagöltő-állomás nem helyezhető el.

L4 – Intenzív kertvárosias lakóterület **Speciális szabályozást igénylő övezetei**

¹⁷ Beiktatta a 11/2010. (V.07.) rendelet 6. § (6) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

¹⁸ Beiktatta a 11/2010. (V.07.) rendelet 6. § (7) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

¹⁹ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 7. § (1) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

²⁰ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 7. § (2) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

²¹ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 7. § (3) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

8.§.

- (1) A keretövezet a lakóterületek hagyományos beépítésű, intenzív kertvárosi sűrűségű, szabadonálló vagy sorházas beépítésű területe.
- (2) A lakóterületen a lakó funkción kívül elhelyezhető:
- intézmény
 - kereskedelmi funkció max. 100 m² bruttó szintterülettel
 - az L4-IX./5 övezetben önálló járműtároló épületek.
- (3) Az épületelhelyezés szabályai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							ÉPÜLET
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettség e %	szintter. mutató m ² /m ²	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építmény-magassága m
L4-IX./1	SH	1600/K	70	1,1	20	15	4,0
L4-IX./2	SZ	1000	45	0,7	35	15	4,0
L4-IX./3	SZ	600	45	1,8	35	15	11,5
L4-IX./4	SZ	600	10	1,0	60	15	KV
L4-IX./5	SZ	2600	50	0,5	20	30	3,0
L4-IX./KK	SZ	1000	2	0,02	55	40	3,0

SH – sorház, SZ – szabadonálló, K – kialakult állapot, KV – víztorony kialakult magassága

- (4) Az övezetekben járműtároló elhelyezhető:
- a) a fő rendeltetés szerinti épülettel egybeépítve az SZT-n ábrázolt helyen,
 - b) önálló épületben, helyüket az SZT ábrázolja.
- (5) ²²Az övezetekben a lakóépületek bővítése az övezeti előírások, az 5. § (1) és (2) bekezdése szerint és a SZT-ben megadott helyen lehetséges.
- (6) Az L4-IX./1 (Aszódi úti lakótelep) – jelű építési övezetben az épületkialakítás előírásai a következők:
- a.) Bontani kell:
 - a már meglévő, az épülettől különálló melléképítményeket,
 - a meglévő toldalékokat, bővítményeket, amelyek baleset- és tűzveszélyesek, illetve a szomszéd lakások elé építettek, valamint az úttengelytől 2,0 m-en belül álló épületrészeket.
 - b.)²³A lakótelken belül a lakóházhoz csatlakozóan lakásonként csak egy darab lakásbővítés (toldalék) építhető.
 - c.) ²⁴A bővítmény (lakásbővítés) nagysága: eredeti lakásonként a lakóépület kontúrján kívül: az adott helyre vonatkozó ajánlati terv szerint, legfeljebb bruttó 15 m².
Lakásbővítmény elhelyezése:
 - Telekhatártól: min. 0,8 m-es előkerttel
 - Szomszéd lakás homlokzata elé nyúló bővítmény nem helyezhető el.
 - Az építési hatóság az egyedi adottságok alapján meghatározhatja az épületbővítés elhelyezésének módját.
 - d.) ²⁵A bővítés kialakítása az 5. § (1) és (2) bekezdésének, valamint az alábbiaknak megfelelően történhet:
 - homlokzatmagasság: min. 2,1 m, max. 3,7 m lakóépület homlokzatmagassága,
 - tetőforma: magastető:
 - építészeti megjelenésében illeszkedő módon.
 - e.) Tetőtér beépítés csak házanként egyszerre történő megvalósítással alakítható ki, max. 1,0 m-es térdfallal, tetősíkban fekvő ablakokkal.

²² Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 8. § (1) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

²³ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 8. § (4) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

²⁴ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 8. § (5) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

²⁵ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 8. § (6) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

- f.) ²⁶Kerítés kialakítása:
- kerítés csak jogi telekhatáron vagy saját telken létesíthető, áttört (drótfonatos, pálcás, faléces, stb.) kivételben: legfeljebb 1,6 m magassággal, legfeljebb 20 cm tömör lábazzal,
 - a lakásegységek közötti kerítéseken átlátást gátló eszközök alkalmazhatók: nádfonat, sövény stb.
- g.) ²⁷Az épületátalakításokat, felújításokat a meglévő épületekhez illeszkedő tömegformálással kell megvalósítani:
- lábázat: eredeti lábazzati anyag és lábazzatmagasság megtartandó, javítható: beton, vízzáró cementvakolat vagy műkő.
 - homlokzatkialakítás: az eredeti vakolatarchitektúra megtartásával (keretezés az ablakok, ajtók körül, az épületsarkokon és a párkány alatt)
 - vakolt felület: festeni a következő színekben: homokszín, sárga, ezek árnyalatai
 - a vakolatarchitektúra színezéssel is pótolható,
 - tetőfedés: cserép: vörös színben, toldalékon ajánlati terv szerinti korcolt fémlemez fedéssel,
 - színezés színegyeztetés alapján.
- (7) ²⁸Az L4-IX/2 övezetben a 38241/25 hrsz-ú telken (Töltés köz) új épület csak a szomszédos földszintes lakóépületekhez igazodó építészeti kialakítású lehet.
- (8) ²⁹Az L4-IX./2. (MÁV telep) jelű építési övezetben az épületkialakítás, épületátalakítás előírásai a következők:
- Az építészeti értékek védelme érdekében megtartandó:
- homlokzatok eredeti kialakítása: - téglalábázat
 - homlokzati felületeken a téglaburkolat és mezőiben vakolt felület.
 - homlokzati színezés: lábázat: téglaburkolat vagy vörös színre festhető.
 - homlokzati felületeken a vakolt közők festhetőek – homokszínre
 - tetőfedés anyaga: natúr cserép.
- Az épületátalakításokat, felújításokat csak a fenti épületkialakítással, építőanyag felhasználással lehet készíteni.
- Az eredeti lakóépületek tömegétől különálló melléképületek bontandók, kivéve a garázsokat. A lakóépületekhez toldott, de nem a lakóépületekkel azonos kialakítással, építőanyaggal épített épületrészek bontandóak, vagy az építési helyen belül felújíthatóak. A telkeken csak egy épülettömeg helyezhető el a SZT-en jelölt garázsok kivételével.
- Az épületbővítés feltétele a lakáshoz tartozó különálló melléképítmény bontása (kivéve az építési helyen belül álló garázsokat)
- Az épületbővítmények és garázsok a MÁV-telepre készített ajánlati tervek szerint, valamint az 5. § (1) és (2) bekezdése szerint létesíthetők.
- (9) ³⁰Az L4-IX/2, L4-IX/3 és az L4-IX/4. építési övezetben kerítés a 8. § (7) f) pontban előírtaknak megfelelően építhető. ~~épített~~

L7 – Telepszerű lakóterület

9.§.

- (1) A keretövezet a telepszerűen kialakított lakóterületek, többalakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) ³¹Az építési övezetben elhelyezhető:
- lakóépület

²⁶ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 8. § (7) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

²⁷ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 8. § (8) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

²⁸ Módosította és a bekezdések számát megváltoztatta a 11/2010. (V.07.) rendelet 8. § (2)-(3) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

²⁹ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 8. § (10) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

³⁰ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 8. § (11) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

³¹ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 9. § (1) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

- a lakosság ellátását szolgáló, a lakófunkciót nem zavaró hatású intézmény
- szabadtéri sportépítmény
- szint alatti gépkocsi tároló

(3) Az övezetben az építményelhelyezés előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							ÉPÜLET
Övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	szintter. mutató m ² /m ²	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építmény-magassága m
L7-IX/1	SZ	1600	40	0,9	35	20	11,0
L7-IX/2	HZ	K	45	1,8	35	-	K
L7-IX/3	SZ	250	80	4,0	-	100	18,0
L7-IX/KK	SZ	K	2	0,02	40	40	3,5

SZ – szabadonálló, HZ – hézagosan zártsorú, K – kialakult állapot

(4) Az előkertben csak:

- közműbecsatlakozási műtárgy helyezhető el.

(5) Az L7-IX./1 építési övezetben lévő telkek esetében csak úgy valósítható meg lakószintterület növelés, ha azok kialakításánál a szomszédos vasúti pályaudvar környezetterhelése ellen a szükséges passzív épületvédelmet (hangszigetelés, stb.) biztosítják.

(6) Az L7-IX/1. építési övezetben lévő épületek tetőtere beépíthető, az épületek utcai homlokzatán tetőablak, tetőbevilágító felület csak tetősíokban helyezhető el.

(7) ³²Az L7-IX./2 építési övezetben lévő, helyi védelem alatt álló lakóépületekben használati mód változással az eredeti homlokzatot, vagy épülettömeg nem változhat.

(8) ³³Az L7-IX/3. építési övezet lakóépületei részben emelet ráépítéssel illetve tetőtér beépítéssel bővíthetők. A tetőtér beépítés során a „Nyolc ház” új tetőidom csak azonos tömegformálással alakítható ki.

(9) Az L7-IX/KK övezetben a szintalatti parkoló megépítéséig a 9.§(3) szerinti táblázatnak megfelelő burkolt felületen fásított parkoló is elhelyezhető, 4 gépkocsi férőhely/1 fa kialakítással.

(10) ³⁴Az L7 jelű építési övezetekben az újonnan építendő kerítés csak a meglévővel megegyező megjelenésű (anyaghasználat, tömegformálás) lehet.

I – Intézményterületek

10.§.

(1) A keretövezet az intézmények, elsősorban közösségi, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetekben elhelyezhetők az alábbi funkciók épületei, építményei:

- oktatási
- kulturális
- igazgatási
- szolgáltatás
- vendéglátás
- 500 m²-nél nem nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi funkciók.

³² Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 9. § (2) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

³³ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 9. § (3) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

³⁴ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 9. § (4) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

(3) ³⁵Az övezetben az építményelhelyezés előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							ÉPÜLET
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	szintter. mutató m ² /m ²	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építmény-magassága m
I-IX./1	SZ	1500	40	0,8	35	20	7,5
I-IX./2	SZ	10.000	40	2,0	25	40	20,0

SZ – szabadonálló, O – oldalhatáron álló

(4) Az előkertben csak közműbecsatlakozási műtárgy helyezhető el.

(5) A 38235/375 hrsz-ú telken az előkertben elhelyezhető a (5) bekezdésen kívül a vendéglátást szolgáló, lefedés nélküli terasz.

(6) ³⁶Az I-IX./1 övezetben a beültetési kötelezettséggel jelölt területre legalább 1 sor fasor telepítendő, legfeljebb 8,0 méterenként.

(7) ³⁷Kerítés kialakítása

a) az I-IX/1 övezetben áttört (drótfonatos, pálcás, faléces, stb.) kivitelben, legfeljebb 1,6 m magassággal, legfeljebb 20 cm tömör lábazattal,

b) az I-IX/2 övezetben a meglévővel azonos megjelenésben (anyaghasználat, tömegformálás)megegedett.

IZ – Jelentős zöldfelületű intézményterületek

11.§.

(1) A keretövezet jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgál, vagy olyan intézményi épületek elhelyezésére alkalmas, amely a városszerkezetben való elhelyezkedése miatt jelentős zöldfelület kialakítását igényli.

(2) ³⁸Az építési övezetben ipari épület nem helyezhető el, ilyen célra épület rendeltetése nem változtatható meg. Már működő ipari tevékenység nem fejleszhető, építményei ilyen rendeltetés céljára nem bővíthetők és nem alakíthatók át.

(3) Az övezetben az építményelhelyezés előírásai a következők:

AZ ÉPÍTÉSI TELEK							ÉPÜLET
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettsége %	szintter. Mutató m ² /m ²	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építmény-magassága m
IZ-IX./1	SZ	4500	35	1,5	50	-	12,0

SZ – szabadonálló

(4) Az előkertben csak

– közműbecsatlakozási műtárgy,

– kerítéssel egybeépített hulladéktartály tároló helyezhető el.

(5) Az IZ építési övezet telkéből, a MÁV terület megközelítését szolgáló út magánútként alakítandó ki.

³⁵ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 10. § (1) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

³⁶ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 10. § (2) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

³⁷ Beiktatta a 11/2010. (V.07.) rendelet 10. § (3) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

³⁸ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 11. §-a, hatályos 2010. május 7-től.

KL-KT – Közlekedési célú közterületek
12.§.

- (1) ³⁹A Gyáli út és Ecseri út kereszteződésének (hrsz 38236/34) és a Kiskalmár utca (hrsz 38236/32) utak és meghosszabbításának a KSZT által érintett szakasza keretövezetbe sorolt közlekedési célú közterület.

Helyi közlekedési célú közterületek⁴⁰
13.§.

- (1) A területen az utcák, utak, közök (közlekedési területek) a helyi közlekedést biztosítják.
 (2) A területen közlekedési építmények helyezhetők el.
 (3) A tervezett és meglévő helyi közlekedési célú közterületek szabályozási szélességét a KSZT tartalmazza.
 (4) ⁴¹⁴²Az L4-IX/1. övezetben kialakított közök csak gyalogos és kerékpáros közlekedés számára használhatók, a személygépkocsi forgalom a közművek védelme miatt nem megengedett.

Z – Zöldterületek, zöldfelületek
14.§.

- (1) A zöldterületek állandóan növényzettel fedett közterületek, melyek területfelhasználásuk szerint a következő övezetek lehetnek:
 – fásított közterek (Z-FK)
 – közkertek (Z-KK)
 (2) A területen elhelyezhető:
 – pihenést, testedzést, a szabadidő eltöltését szolgáló építmény,
 – vendéglátó épület
 – a terület fenntartásához szükséges építmények,
 – nyilvános illemhelyek,
 – terepszint alatti mélygarázs legalább 1,5 m-es talajtakarással.
 (3) ⁴³Az övezetben az építményelhelyezés előírásai a következők:

A TELEK							ÉPÜLET
övezeti jele	beépítés módja	legkisebb területe m ²	legnagyobb beépítettség %	szintter. mutató m ² /m ²	legkisebb zöldfelületi aránya %	legnagyobb burkolt felület aránya %	legnagyobb építmény-magassága m
Z-FK-IX./1	-	1000	-	-	80	15	-
Z-KK-IX./1	SZ	10 000	2	0,02	70	25	3,0

SZ – szabadonálló

Közterületek, közterek és azok zöldterületeinek kialakítása
15. §.

- (1) ⁴⁴Közterületeken elhelyezhető:
 – köztárgyak,
 – idegenforgalmi és információs tájékoztató táblák,

³⁹ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 12. §-a, hatályos 2010. május 7-től.

⁴⁰ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 13. § (1) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁴¹ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 13. § (2) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁴² Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 13. § (3) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁴³ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 14. §-a, hatályos 2010. május 7-től.

⁴⁴ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 15. § (1) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

- telefonfülke, óra, bankautomata,
 - időszakosan működő vendéglátó terasz közterületekre vonatkozó önkormányzati rendelet figyelembe vételével.
- (2) Közterületen rendezvények idejére elhelyezhetők a rendezvények célját szolgáló ideiglenes építmények.
 - (3) Közterületen építmény, berendezés, köztárgy csak abban az esetben helyezhető el, ha:
 - építmények megközelítését nem akadályozza
 - a szabad gyalogossáv 2,0 m-es szélessége biztosított
 - a felszíni vizek lefolyását, elvezetését nem akadályozza
 - a közműlétesítmények építését, karbantartását nem akadályozza
 - a járművezetők kilátását és a közutak forgalmát nem veszélyezteti.
 - (4) A területen változatos, várostűrő növényzetet kell alkalmazni. Egy-egy utca, utcakép kialakításánál az egységes fajtaválasztást, megjelenést biztosítani kell.
 - (5) ⁴⁵A Réce utca és Osztag utca sarkán álló platánfa (*Platanus hybrida*) helyi védelemre javasolt.
 - (6) A területen fasoroknál telepítendő fák legalább 18/20 cm-es törzs-körméretű, kétszer iskolázott faiskolai egyedek lehetnek.

Közművek 16.§.

- (1) A közművekre vonatkozó előírások szerinti védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető és engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú, városi vízellátás, vízelvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia-ellátás, földgázellátás), valamint a táv- és hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani. Közterületen új közművezeték (vízellátás, szenny-, és csapadék-vízelvezetés, földgáz, közép- és kiefeszültségű, valamint közvilágítási, táv- és egyéb hírközlő vezetéseket) létesíteni csak terepszint alatti elhelyezéssel szabad.
- (3) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatot érvényesíteni kell. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (5) ⁴⁶Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására figyelmet kell fordítani.
- (6) Mindennemű építési tevékenységnél a meglévő és megmaradó közművezetékek vagy közműlétesítmények védelméről gondoskodni kell.
- (7) A tervezési területen Péceli utca, Aszódi köz, Zombori utca, Gyáli út által határolt tömbökön belül (MÁV telep) körvezetékes, vagy ágvezetékes közcső hálózatot kell kialakítani a kommunális-, és tűzi-vízigény biztosítására.
- (8) A Péceli utca, Aszódi köz, Zombori utca, Gyáli út határolt tömbökön belül (MÁV telep) a vízvezeték rekonstrukcióját a szabványnak megfelelően a 3,0 m-es védőövezet betartva kell elvégezni. A védőövezetben építmények nem helyezhetők el.
- (9) A tervezési területen Péceli utca, Aszódi köz, Zombori utca, Gyáli út által határolt tömbökön belül a csatornahálózat rekonstrukcióját kell végrehajtani.
- (10) A tervezési terület vízellátó hálózatain földfeletti tűzcsapokat kell elhelyezni.

⁴⁵ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 15. § (2) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁴⁶ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 16. § (1) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

- (11) ⁴⁷A területen új (közép-, kisfeszültségű, közvilágítási valamint távközlési) ellátási hálózat építése, meglévő hálózat rekonstrukciója csak földkábeles (alépítményes) megoldással valósítható meg.
- (12) ⁴⁸Új közvilágítási hálózat létesítésekor, meglévő közvilágítási hálózat rekonstrukciója során csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.
- (13) A tervezési területet érintő nagyközép-, és kisnyomású gázvezetékek ágazati előírás szerinti biztonsági övezetét szabadon kell hagyni. Azt érintő tevékenység csak a szolgáltató hozzájárulásával engedélyezhető.
- (14) ⁴⁹Közzszolgálati hírközlési antennák csak építési engedéllyel helyezhetők el. Hírközlési antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen a kerületi főépítész véleményezze.
- (15) A SZT-ben jelölt fasorok tengelyétől mért 1,0-1,0 méterén belül közművet fektetni tilos.

⁴⁷ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 16. § (2) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁴⁸ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 16. § (3) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁴⁹ Törölte és a bekezdések számozását módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 16. § (4) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

Építészeti értékek védelme

17.§.

(1)⁵⁰

- (1) Az Osztag utca 25/a. és 25/b. szám alatti iskolaépületek (hrsz. 38236/156) alábbi eredeti építészeti elmei megőrzendők:
 - homlokzatok és homlokzati anyagok,
 - épülettömegek,
 - tetőidomok,
 - az Osztag utca 25/a. számú épület bejáratának, szélfogójának eredeti kapuja, ajtói, kapukerete, a szobordíszek és a belsőépítészeti kialakítás.
- (2) A Gyáli út 15/a-e. (hrsz. 38241/36, 38241/37, 38241/38) szám alatti épületek építészeti értékeinek védelme során meg kell őrizni:
 - az eredeti tetőidomot, tetőhajlásszöveget, azon a tetősíkból kiálló, utólagos tetőfelépítmény nem, csak tetősíkban lévő ablak helyezhető el; az eredeti homlokzati anyagot és architektúrát: a homokkő burkoló téglák nem vakolhatóak le; azok csak téglákkal javíthatóak.
 - Az eredeti homlokzati nyílászárók méretét, osztását, anyagát (fa).
 - A homlokzati felület az épületszerkezetek állagát nem rontó, lélegző festékkel festhető.
- (3) ⁵¹A városkép védelmének érdekében és az épületek építészeti karakterének biztosítására az építési tevékenységet (pl.: a homlokzatok átalakítása, felújítás, nyílászáró-csere, vakolás, színezés, felületképzés) megelőzően a főépítész állásfoglalását kell kérni.
- (4) ⁵²Az épületek homlokzatán és tetőzetén légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, kültéri klímaberendezés, fémkémény közterületről látható, illetve a városképet zavaró módon nem helyezhető el.

Hirdető felületek, reklám elhelyezés

18.§.

- (1) A területen csak az épületek saját funkcióihoz kapcsolódó tájékoztató, vagy hirdető táblák helyezhetők el az épületek homlokzati síkjain.
Kerítésekben, előkertekben hirdetőfelületek nem helyezhetők el.
- (2) A területen az épületek tetőzetén hirdetések, hirdetési berendezések, fényreklámok nem helyezhetők el.
- (3) ⁵³A területen hirdetés, hirdetőberendezés, cégér, cégfelirat a homlokzat architektúrájához igazodó módon, az alábbiak szerint helyezhető el:
 - a hirdetőfelület nem takarhatja el az épület homlokzati megjelenésére jellemző építészeti motívumokat,
 - az I. emelettől felfelé hirdetés nem helyezhető el,
- (4) ⁵⁴Épületeken, építményeken, kerítésekben, zajvédő falon A0-s, vagy azt meghaladó méretű hirdetés, óriásplakát nem helyezhető el, kivéve az építési terület lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítések.
- (5) ⁵⁵Közterületen hirdetés nem helyezhető el.
- (6) ⁵⁶Útbaigazító táblák csak csoportosan, egységes megjelenéssel helyezhetők el.

⁵⁰ Törölte és a bekezdések számát módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 17. § (1) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁵¹ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 17. § (2) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁵² Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 17. § (3) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁵³ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 18. § (1) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁵⁴ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 18. § (2) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁵⁵ Beiktatta a 11/2010. (V.07.) rendelet 18. § (3) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁵⁶ Beiktatta a 11/2010. (V.07.) rendelet 18. § (4) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

Környezetvédelem 19.§.

- (1) Az Ecseri útnak a Gyáli út- Táblás köz közötti (38236/30) hrsz-ú szakaszám súlykorlátozást kell bevezetni.
- (2) A Gyáli út 25/a, b. szám alatti intézmények (iskolák) zajvédelmét meg kell oldani az M5-ös főközlekedési útról behallatszó zaj miatt.
- (3)⁵⁷
- (3) ⁵⁸Meglévő lakóépületben az elhelyezhető funkciók közül a nem lakás célú felhasználása csak akkor lehetséges, ha az új funkcióból eredő környezetterhelések, akusztikai- és egyéb terhelések nem lépik túl a lakásokra/lakóépületekre vonatkozó határértékeket.
- (5)⁵⁹

Sajátos jogintézmények 20.§.

- (1) ⁶⁰A terület rendezése során a következő sajátos jogintézmények alkalmazhatók:
 - Helyi közút céljára történő lejegyzés
 - Településrendezési kötelezések (beültetési kötelezettség)
 - útépitési és közművesítési hozzájárulás
- (2) ⁶¹A Kiskalmár utca folytatásaként a 38236/433 hrsz-ú ingatlant érinti az út céljára történő lejegyzés.

Záró rendelkezések 21.§.

- (1) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép életbe.
- (2) ⁶²

Budapest, 2010. május 5.

⁵⁷ Hatályon kívül helyezte a 27/2004. (IX.15.) sz. rendelet 1. §-a, hatályos 2004. szeptember 15-től.

⁵⁸ Módosította és a bekezdések számát változtatta a 11/2010. (V.07.) rendelet 19. § (1) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁵⁹Törölte a 11/2010. (V.07.) rendelet 19. § (2) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁶⁰ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 20. § (1) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁶¹ Módosította a 11/2010. (V.07.) rendelet 20. § (2) bekezdése, hatályos 2010. május 7-től.

⁶² Törölte a 11/2010. (V.07.) rendelet 21. §-a, hatályos 2010. május 7-től.