

**A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
38/2004. (XI. 17.) rendelete a
BUDAPEST, FERENCVÁROS - ALSÓ BIKARÉT
(Soroksári út – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal – Koppány u. –
Gubacsi út – Kén utca által határolt terület)
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉRŐL**

Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint 63/C. § (2) és 65/A. § (2) bekezdéseiben meghatározott jogkörével élve, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (3) bekezdés a) pontjában foglalt felhatalmazás alapján jóváhagyja a Kerületi Szabályozási Tervet és megalkotja az alábbi rendeletet és elrendeli ezek alkalmazását.

I. fejezet

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya

1. § E rendelet hatálya Budapest Ferencváros területének a szabályozási tervben lehatárolt részére, a Soroksári út – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal – Koppány utca – Gubacsi út – Kén utca által határolt területére (a továbbiakban: a terület) terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2. § (1) Jelen Építési Szabályzat (a továbbiakban: a Szabályzat) csak a mellékletét képező szabályozási tervvel (a továbbiakban: a szabályozási tervvel) együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

(2) A területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni csak e rendelet és a szabályozási terv alapján szabad. Az ebben nem szabályozottak tekintetében az Étv., az Országos Településrendezési és Építési Követelmények közzétételéről szóló 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a Budapesti Városrendezési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (BVKSZ) előírásait, a vonatkozó szabványokat, ágazati és eseti üzemeltetői előírásokat be kell tartani.

(3) A szabályozási tervben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:

- a) a szabályozási vonal
- b) a szabályozási szélesség
- c) az övezeti határvonal
- d) az övezeti jellemzők: beépítési mód, kialakítható legkisebb telekterület, legnagyobb megengedett beépítettség és szintterületi mutató, legkisebb kötelező zöldfelület mértéke, legkisebb és legnagyobb építménymagasság
- e) a városképi jelentőségű építési hely és az építési hely és határa, mely a telekalakítással értelemszerűen a kialakuló telekhatárhoz igazodik, az elő-, oldal- és hátsókert betartásával
- f) meglévő építmény, építési hely

- g) bontás esetén nem újraépíthető építmény(-rész)
- h) építési engedély feltételeként bontandó építmény(-rész)
- i) építési vonal
- j) kötelező megszüntetés
- k) egyéb felírt szabályozási elemek.

(4) A kötelező elemek módosítása csak a szabályozási terv megváltoztatásával megengedett.

(5) A (3) bekezdésben nem említett elemek irányadó jellegűek, ezért azoktól e rendelet módosítása nélkül, a rendelet keretei között elszabad térni.

(6) A tervtől eltérő telekalakítás és teljes telekre kiterjedő rendeltetés-módosítás esetén az építési hatóság elvi engedélyben határozza meg az alábbi építési feltételeket:

- a) az építési hely megváltozott határát,
- b) zártosur beépítés esetén az utcaképhez való illeszkedés módját.

(7) Az elvi engedély alatt az építészeti-műszaki követelményekről szóló jogszabályban¹ meghatározottaknak megfelelő és az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló vonatkozó jogszabály² szerinti, a településrendezési előírások (pl. telek rendeltetése, beépíthetősége, az építmény elhelyezhetősége), illetve az építmény kialakításának, illetőleg új rendeltetése megvalósíthatóságának előzetes tisztázására szolgáló elvi engedélyt kell érteni.

(8) Abban az esetben, ha a szabályzat előzetes elvi építési engedély megkérését kötelezővé teszi, az építető saját kockázatára és a kártalanítás kizárásával építési engedély iránti kérelmet is benyújthat, melyet az Építésügyi Hatóság az engedélyesnek kedvező esetben építési engedély iránti kérelemként, az engedélyesnek kedvezőtlen esetben elvi építési engedély iránti kérelemként bírál el.

(9) Az engedély benyújtása előtt legalább egyszer egyeztetni kell a főépítésszel és a főépítész állásfoglalását mellékelni kell az engedélyezési tervhez.

Telekalakítás

3. § (1) A szabályozási terven ábrázolt telekmegosztástól eltérő vagy további telekalakítások is engedélyezhetők az övezeti határérték keretei között a vonatkozó általános és az alábbi előírások megtartásával:

- a) minden teleknek közterületről vagy legalább 8 m széles magánútról megközelíthetőnek kell lennie,
- b) a telkek megközelítésére teleknyúlvány vagy szolgálatom nem használható,
- c) a telek alakja lehetőség szerint ne legyen összetett idom, hanem téglalap vagy ahhoz közeli alakú, amelynek a két főirányú kiterjedésének aránya legfeljebb 1:10 és a telek szélessége legalább az építési övezetben megengedett építménymagasság kétszerese,
- d) a Soroksári, Gubacsi útról és a Koppány utcáról nyíló ingatlan esetében kapubeajtási engedély a telekalakítás feltétele.

(2) Kötelező telket alakítani a szabályozási vonallal és a kötelező megszüntetéssel érintett telkek esetében az ingatlant érintő építési engedélyezéssel egyidejűleg.

1 Jelenleg a 45/1997.(XII.29.) KTM rendelet 3. § (1) bekezdés

2 Jelenleg a 46/1997.(XII.29.) KTM rendelet 11. § a) bekezdés

(3) Telekalakítás során meglévő épületek esetén az oldalkert mérete a meglévő épület oldalhomlokzata magasságának a fele, de min. 3 m, a hátsókert a meglévő épület hátsó homlokzatmagassága, de min. 6 m.

A terület felhasználása, övezeti besorolások

4. § A terület az alábbi FSZKT szerinti keretövezetekre és jelen rendelet szerinti építési övezetekre, ill. övezetekre tagolódik:

a) a beépítésre szánt területek építési övezetei:

I-IX/1	Szabadon álló beépítési módú intézményterület
I-IX/2	Zárt sorú beépítési módú intézményterület
I-IX/3	Kialakult, jellemzően szabadon álló beépítési módú intézményterület
I-IX/4	Nagytelkes, zárt sorú beépítési módú intézményterület
I-IX/5	Kistelkes, zárt sorú beépítési módú lakófunkcióval vegyes intézményterület

b) a beépítésre nem szánt területek övezetei:

KL-KT-IX/1	Fővárosi jelentőségű közlekedési célú közterület
KL-KT-IX/2	Kerületi jelentőségű, KL-KT keretövezetű közlekedési célú közterület
KL-KT-IX/3	Töltőállomás céljára szolgáló, KL-KT keretövezetű közlekedési célú terület

II. fejezet

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS BEÉPÍTÉSÉNEK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

Intézményterületek

5. § A terület elsősorban intézmények elhelyezésére szolgál, amelyben olyan funkciók is elhelyezhetők, amelyek környezetterhelési határértékei nem haladják meg az intézményi területekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített, előírt határértékeket.

Az építés feltételei, építmények elhelyezése

6. § (1) A területen a melléképítmények közül

- a)* közműbecsatlakozási műtárgy,
- b)* hulladéktartály-tároló,
- c)* kerti építmény,
- d)* kerti víz- és fürdőmedence,
- e)* napkollektor,
- f)* kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- g)* folyadék- és gáztároló,
- h)* kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő
- i)* szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászló tartóoszlop

helyezhető el.

(2) A területen pavilon, sátor, lakókocsi, tűzrakóhely nem helyezhető el.

(3) A területen telkenként több épület elhelyezhető.

(4) A meglévő ipari tevékenységek céljára szolgáló meglévő építmények technológiája korszerűsíthető, a káros környezeti hatások csökkentése érdekében fejleszthető, de a tevékenység kapacitása nem növelhető.

(5) A területen új üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.

(6) Az utcai telekhatáron álló épületek utca felőli földszinti részén közösségi célú helyiségeket kell kialakítani új épület létesítése és rendeltetésváltás esetén.

(7) Sörgarázs az épületek közterület felőli földszintjén, illetve önálló épületben nem helyezhető el.

(8) A telek körülkerítésére szolgáló kerítés kizárólag a telekhatáron és csak áttört kivételben létesíthető. A terv területén kerítésen szögesdrót nem létesíthető. A kerítés és lábazat együttes magassága legfeljebb 2,0 m lehet, melyen belül a lábazat magassága legfeljebb 60 cm lehet. Kerítésen és előkertben óriásplakát és egyéb reklám(építmény) nem helyezhető el. Telken belül csak drótfonatos, legfeljebb 2,0 m magas kerítés létesíthető.

(9) A területen 4,0 m-nél magasabb antenna csak építési engedély alapján helyezhető el. Az antennatartó magassága legfeljebb 6,0 m lehet. Közcélú antenna magassága legfeljebb 4 méterrel haladhatja meg az érintett épület és az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság értékét.

(10) Polgári védelmi létesítményt (óvóhelyet, szirénát) érintő építési munkák engedélyezésénél a polgári védelmi szakhatóságot az engedélyezési eljárás során meg kell keresni eseti hozzájárulás végett.

Épületek kialakítása

7. § (1) A területen meglévő épület bontása esetén annak helyén új épület csak jelen szabályzatnak megfelelően helyezhető el.

(2) A tetőfelépítmények (a tető fölé emelkedő, az épület rendeltetés szerű használatát biztosító épületrész - a kémények, a szellőzők és a tetőablakok kivételével -, lift- és egyéb gépház, gépészeti berendezés, tetőkijárat, víztartály) területe nem haladhatja meg az épület alapterületének 25%-át.

A területen – az épületek rendezett megjelenése érdekében – biztosítani kell a tetőfelépítmények látványának és tetőnézetének egységes megjelenését, melynek igazolását a rálátással érintett tetők esetében az építési hatóság az építési engedélyezés során igényelheti.

(3) Az építési helyen kívül lévő építmények, építményrészek szintterülete nem növelhető. Átalakításukat csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból szabad végezni. Felújításuk a rendeltetés szerű használatukhoz szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében megengedett.

(4) Az építési helyen kívül lévő épületrészeket abban az esetben kell lebontani, ha azt a szabályozási terv az építési engedély feltételeként előírja. Az építési engedély feltételeként bontandóként jelölt épület(rész)eket az érintett építési hely környezetében legkésőbb a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig le kell bontani.

(5) A területen legalább a közterület felől látható tűzfalak takarásáról gondoskodni kell. Új építmény elhelyezése esetén közterületről, illetve vasúti területről látható tűzfal nem

alakítható ki, kivéve a szomszédos telek beépítéséig a telekhatáron kialakuló tűzfalat.

(6) Az épületeket úgy kell kialakítani, hogy azok az akadálymentes közlekedés előírásainak megfeleljenek.

(7) Új épületek esetén a lapostetős és a magastetős kialakítás közül a környezethez jobban illeszkedőt kell választani.

(8) Magastetőben két önálló szint nem létesíthető, galériás kialakítás megengedett.

(9) A közterületről látható homlokzatok színezése csak egységes, a szomszédos épületeket is feltüntető színezési terv alapján végezhető. A hatóság próbafestést is elrendelhet. A színezési tervet a kerületi főépítésszel egyeztetni kell. Új épület engedélyezési tervének a színezési terv kötelező munkarésze.

(10) Az épületek homlokzatán és tetőzetén légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, kültéri klíma berendezés, valamint fémkémény az utca felől látható, illetve a városképet zavaró módon nem helyezhető el. Az építési hatóság ezek utólagos bontását is elrendelheti.

(11) A meglévő régi épületek felújítása során, különös tekintettel a védett épületekre, biztosítani kell az eredeti részletek megőrzését, illetve visszaállítását. A nyílászárók cseréje esetén meg kell őrizni azok eredeti formáját, osztását és arányait.

(12) A területen a KL-KT keretövezetbe sorolt közterületek felé új lakásrendeltetési egység a földszinten nem alakítható ki.

(13) Városképi jelentőségű építési helyen belüli vagy zárt sorú beépítési módú építési övezetben az utcavonalon tervezett új építés vagy a városképet befolyásoló egyéb építési tevékenység (átalakítás, homlokzatszínezés, stb.) csak a környezethez, utcaképhez illeszkedően történhet. (A tervezett épület az építés helyétől 100-100 méter távolságban a meglévő beépítéshez a közterület irányából építménymagasságában, tömegében, tetőidomában és homlokzatképzésében illeszkedik.) Indokolt esetben - amennyiben a környező beépítés nem tekinthető jellemzőnek vagy minőségében követendőnek - az előírtnál hosszabb utcaképet is figyelembe lehet venni. Az építésügyi hatósági eljárás előtt legalább egy alkalommal az önkormányzati főépítésszel egyeztetni kell az illeszkedés módját, melyet legalább a tervezett és a szomszédos épületeket is bemutató utcaképpel, valamint az építés helyétől 100-100 m hosszban utcaképi fotókkal kell bemutatni.

(14) Városképi jelentőségű építési helyen létesítendő új épület utcai homlokzatmagassága az utcaképhez illeszkedő, de legalább 7,50 m legyen.

I-IX/1 jelű Szabadon álló beépítési módú intézményterület építési övezete

8. § (1) Az I-IX/1 jelű építési övezetben elhelyezhetők:

- a) közintézmények épületei,
- b) igazgatási épületek,
- c) irodaépületek,
- d) szálláshely-szolgáltató épületek,
- e) szolgáltatás épületei,
- f) vendéglátás épületei,
- g) egyéb közösségi szórakoztató épületek,

- h) sportépítmények,
- i) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények,
- j) legfeljebb 6000 m² bruttó kereskedelmi célú szinterületű épületek,
- k) parkolóházak,

valamint az a)-k) pontban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített, előírt környezetterhelési határértéket.

(2) Az építési övezetben lakás - kivéve a tulajdonos vagy a személyzet számára létesítendő szolgálati lakást - csak az ingatlan teljes egészére vonatkozó rendeltetési mód változás esetén létesíthető, ha a lakóépületre vonatkozó környezetterhelési határértékek (zaj, rezgés, légszennyezés, talajállapot, stb.) biztosíthatók.

(3) Az I-IX/1 jelű építési övezet jellemzőit a 1. sz. táblázat tartalmazza.

1. sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	
jеле	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
			beépítési mértéke (%)		szinterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építmény-magassága	
		m ²	szint alatt	föld-szinten	m ² / telek m ²	%	m	m
I-IX/1		2000	55	45	1,8	35	4,0	18,0 m

I-IX/2 jelű Zárt sorú beépítési módú intézményterület építési övezete

9. § (1) Az I-IX/2 jelű építési övezetben elhelyezhetők:

- a) közintézmények épületei,
- b) igazgatási épületek,
- c) irodaépületek,
- d) szálláshely-szolgáltató épületek,
- e) szolgáltatás épületei,
- f) vendéglátás épületei,
- g) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
- h) sportépítmények
- i) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények,
- j) legfeljebb 6000 m² bruttó kereskedelmi célú szinterületű épületek,
- k) parkolóházak,

valamint az a)-k) pontban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített, előírt környezetterhelési határértéket.

(2) Az építési övezetben lakás - kivéve a tulajdonos vagy a személyzet számára létesítendő szolgálati lakást - csak az ingatlan teljes egészére vonatkozó rendeltetési mód változás esetén létesíthető, ha a lakóépületre vonatkozó környezetterhelési határértékek (zaj, rezgés,

légszennyezés, talajállapot, stb.) biztosíthatók.

(3) Az **I-IX/2** jelű építési övezet jellemzőit a 2. sz. táblázat tartalmazza.

2. sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	
jеле	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett		legkisebb	legkisebb	legnagyobb	
			beépítési mértéke (%)		szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építmény-magassága	
		m ²	szint alatt	föld-szinten	m ² / telek m ²	%	m	m
I-IX/2		2000	60	50	2,0	20	4,0	18,0 m

I-IX/3 jelű kialakult, jellemzően szabadon álló beépítési módú intézményterület építési övezete

10. § (1) Az **I-IX/3** jelű építési övezetben elhelyezhetők:

- a) közintézmények épületei,
- b) igazgatási épületek,
- c) irodaépületek,
- d) szálláshely-szolgáltató épületek,
- e) szolgáltatás épületei,
- f) vendéglátás épületei,
- g) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
- h) sportépítmények
- i) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények,
- j) legfeljebb 6000 m² bruttó kereskedelmi célú szintterületű épületek,
- k) parkolóházak,

valamint az a)-k) pontban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített, előírt határértéket.

(2) Az építési övezetben lakás - kivéve a tulajdonos vagy a személyzet számára létesítendő szolgálati lakást - csak az ingatlan teljes egészére vonatkozó rendeltetési mód változás esetén létesíthető, ha a lakóépületre vonatkozó környezetterhelési határértékek (zaj, rezgés, légszennyezés, talajállapot, stb.) biztosíthatók.

(3) Az építési övezetben a beépítési módot a szabályozási terv keretei között a kialakult állapothoz illeszkedően, lehetőség szerint szabadon állóan kell meghatározni.

(4) Az **I-IX/3** jelű építési övezet jellemzőit a 3. sz. táblázat tartalmazza.

3. sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	
jеле	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
			beépítési mértéke (%)		szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építmény-magassága	
		m ²	szint alatt	föld-szinten	m ² / telek m ²	%	m	m
I-IX/3		2000	60	50	2,0	35	4,0	18,0 m

K - kialakult

I-IX/4 jelű Nagytelkes, zárt sorú beépítési módú intézményterület építési övezete

11. § (1) Az **I-IX/4** jelű építési övezet elsődlegesen intézmények elhelyezésére szolgál, ahol egyéb feltételek teljesülése esetén legfeljebb 20.000 m² bruttó szintterületű kereskedelmi létesítmény is elhelyezhető. Az építési övezet területén elhelyezhetők:

- a) közintézmények épületei,
- b) igazgatási épületek,
- c) irodaépületek,
- d) szálláshely-szolgáltató épületek,
- e) szolgáltatás épületei,
- f) vendéglátás épületei,
- g) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
- h) sportépítmények
- i) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmények,
- j) legfeljebb 20.000 m² bruttó kereskedelmi célú szintterületű épület,
- k) parkolóházak,

valamint az a)-k) pontban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített, előírt határértéket.

(2) Az építési övezetben a közterülethez közvetlenül csatlakozó közhasználat számára átadott terület felével, de legfeljebb 5 %-kal a megengedett beépítettség megnövelhető.

(3) Az építési övezetben 6000 m² bruttó szintterületet meghaladó kereskedelmi létesítmény csak a BVKSZ 14. sz. melléklete szerinti hatástanulmányokkal igazoltan helyezhető el az abban meghatározott közlekedésfejlesztési beruházásokkal, amelyeknek megvalósulása a használatbavétel feltétele. (4) Az **I-IX/4** jelű építési övezet jellemzőit a 4. sz. táblázat tartalmazza.

4. sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	
jele	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
			beépítési mértéke (%)		szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építmény-magassága	
		m ²	szint alatt	föld-szinten	m ² / telek m ²	%	m	m
I-IX/4		10000	70	60	1,8	20	4,0	20,0 m

I-IX/5 jelű kistelkes, zártsorú beépítési módú lakófunkcióval vegyes intézményterület építési övezete

12. § (1) Az **I-IX/5** jelű építési övezetben elhelyezhetők:

- a) közintézmények épületei,
- b) igazgatási épületek,
- c) irodaépületek,
- d) szálláshely-szolgáltató épületek,
- e) szolgáltatás épületei,
- f) vendéglátás épületei,
- g) legfeljebb 2000 m² bruttó kereskedelmi célú szintterületű épületek,
- h) lakóépületek,

valamint az a)-k) pontban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített, előírt határértéket.

(2) Az **I-IX/5** jelű építési övezet jellemzőit a 5. sz. táblázat tartalmazza.

5. sz. táblázat

Az építési övezet		Az építési telek					Az épület	
jele	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
			beépítési mértéke (%)		szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke	építmény-magassága	
		m ²	szint alatt	föld-szinten	m ² / telek m ²	%	m	m
I-IX/5		600	60(75)	50(65)	2,5(3,0)	20	4,0	14,0 m

() saroktelek esetén

III. fejezet

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK SZABÁLYAI

A közlekedési területekre vonatkozó rendelkezések

13. § (1) A **KL-KT-IX/1** jelű övezet a fővárosi jelentőségű közlekedési célú közterületek övezete, melynek területén csak közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények, műtárgyak helyezhetők el, de közterületen új építményt elhelyezni – az esővédő, autóbuszváró, telefonfülke, hírlapárusító és virágárusító pavilon kivételével – nem szabad.

(2) A **KL-KT-IX/2** jelű övezet a közlekedési célú közterület KL-KT keretövezetbe sorolt területe, amelynek területén az (1) bekezdés szerinti létesítményeket lehet elhelyezni.

(3) A **KL-KT-IX/3** jelű övezet töltőállomás elhelyezésére szolgál, ahol átalakítás, átépítés esetén az építés feltételeit elvi engedélyezési eljárás keretében kell meghatározni.

Egyéb közterületek, közhasználat céljára átadott területek, közlekedési építmények

14. § (1) Az út célú közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási terv rögzíti.

(2) Az önkormányzat és a tulajdonos közötti külön megállapodásban rögzített feltételekkel „időkorlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással közhasználat céljára átadott terület” vagy magánút alakítható ki az I-IX/1, I-IX/2, I-IX/3 és az I-IX/4 jelű övezetekben. A közhasználat céljára átadott terület fenntartása a tulajdonos kötelezettsége.

(3) A magánútra és a közhasználat céljára átadott területekre néző homlokzatokat úgy kell kialakítani, mintha azok a közterülettel határosak lennének.

(4) A közhasználat céljára átadott területeken elhelyezett hirdető-berendezések, építmények, köztárgyak létesítésének feltételei azonosak a közterületre vonatkozókkal.

(5) A közterületeket, gyalogutakat úgy kell kialakítani, hogy azok a mozgásukban korlátozottak számára is használhatók legyenek.

(6) A területen a közterületek, utcák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni, kivéve, ha a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé, illetve ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát.

(7) A területen 2000 m²-t meghaladó bruttó alapterületű kereskedelmi létesítmény, 50-nél több személygépkocsi parkoló igényű vagy 25 tehergépkocsi/nap kiszolgáló-forgalomnál nagyobb igényű új létesítmény építési engedélyezése esetén közlekedési hatástanulmánnyal kell igazolni a létesítmény és környezete forgalmi viszonyainak megfelelőségét, ill. a megfeleléshez tervezett fejlesztés módját. Ezek megvalósulása a használatbavétel feltétele.

(8) Az új épületekhez, illetve a meglévő épületek átalakítása, bővítése során szükséges parkolóhelyek számát a mindenkor hatályos előírások és a vonatkozó kerületi rendelet alapján kell számítani.

(9) Meglévő épület(rész) funkcióváltása esetén a többlet parkolás módját az egyedi adottságok alapján az építési hatóság határozza meg a vonatkozó rendelet figyelembevételével.

(10) A terepszinten kialakított parkolókat fásított parkolóként kell kialakítani, 4 parkolóhely után egy fa telepítésével.

(11) A közterületen elhelyezett kerítések és a közterületen elhelyezhető, a megengedettől eltérő építmények bontandóak.

Közmű építmények

15. § (1) A területen keresztülhaladó, illetve annak közvetlen határvonalait érintő közmű-vezeték hálózatok, annak műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban értendő – a vonatkozó rendeletekben és szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek, az üzemeltetővel egyeztetett kiváltásukig, megszüntetésükig.

(2) A területen a használaton kívüli közművezetéseket, berendezéseket, építményeket el kell távolítani.

(3) A területen új légvezeték nem helyezhető el. A meglévő légvezeték esetében csak az élet- és vagyonbiztonság érdekében szükséges munkálatok végezhetők. A meglévő légvezetékek cseréje nem megengedett, felújításuk földkábelként történhet.

(4) A területen a telkeket teljes közművesítéssel kell kialakítani, illetve a teljes közművesítést kell biztosítani.

V. FEJEZET

EGYÉB ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Környezetvédelem

16. § (1) A föld védelme:

a) Korábban ipari tevékenységet folytató ingatlanon tevékenység módosítással járó új építés esetén az építési engedélyezési eljáráshoz talajvizsgálat készítendő, amelyben szükség esetén a szennyezett talaj ártalmatlanításának módját is meg kell határozni.

b) A területen a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát, illetve az erre vonatkozó minősítés felülvizsgálatát.

c) A területen vízvételi hellyel ellátott létesítményt – a talaj védelme érdekében – csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.

d) Az építményeket, a terepszint, illetve az épületek alatt elhelyezésre kerülő helyiségeket – a talaj szennyezésének elkerülése érdekében – úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony hulladékok és (folyékony) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.

e) A felszín alatti vizek minősége tekintetében a mindenkor hatályos jogszabályok alapján kell eljárni. Jelen rendelet hatálybalépésekor a 33/2000.(III.7.) Korm. rendelet szerint "B" "érzékeny terület", ahol az intézkedési szennyezettségi határérték $C_i=C_2$.

(2) Levegőtisztaság-védelem:

- a)* A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenység céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.
- b)* Az épület alatt, terepszint alatt létesíthető garázs, illetve parkolóház levegője csak az illetékes szakhatóságok előírásainak megfelelően vezethető a szabadba.
- c)* A területre vonatkozó mindenkori légszennyezési határértékek betartandók. Jelen rendelet hatálybalépésekor a terület a levegőtisztaság-védelmi területi zónabeosztás alapján a Budapest és környéke agglomerációs zónába tartozik, ahol kén-dioxid tekintetében az "E", nitrogén-dioxid tekintetében a "B", szén-monoxid tekintetében a "D", szilárd szennyező-anyagok tekintetében a "C" és benzol tekintetében az "E" zónacsoportra vonatkozó értékek veendő figyelembe.

(3) Felszíni és felszín alatti vizek védelme:

- a)* A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a (felszíni) vízelvezető-rendszerre és az esetlegesen szükséges szivárgó-rendszerre vonatkozó - legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv(ek)ben kell megoldani.
- b)* A rendezett terep nem jelenthet a felszíni vízelvezetés szempontjából kockázati tényezőt a környező területekre nézve sem az épített elemek, sem a természeti elemek szempontjából.
- c)* A területen a felszíni és felszín alatti vizek minőségére kockázatot jelentő tevékenységek csak külön szakhatósági engedély előírásai alapján végezhetők.

(4) Zajvédelem:

- a)* A területen a zajra érzékeny helyiségek zaj elleni védelméről megfelelő műszaki megoldással gondoskodni kell. Ilyen esetben az építési engedélyezési eljárás során igazolni kell, hogy az alkalmazott műszaki megoldás megvalósításával a zajvédelmi követelmények teljesülnek.
- b)* A terület nyugalma érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó zaj keletkezésével járó tevékenység (szolgáltatás, szórakoztatás) nem folytatható, illetve az ahhoz szükséges építmény nem létesíthető, nem üzemeltethető. Az építési zajra vonatkozóan az illetékes hatóság előírásai és az érvényben lévő zajvédelmi határértékek a mérvadóak.

(5) Élő természet védelme:

- a)* A területen és környezetében az építés miatt megszüntetett növényzet visszapótlásáról a törzsátmérő mértékének megfelelően kell gondoskodni.
- b)* A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az építésügyi hatóság - az engedélyezési eljárás keretében – kertépítészeti kiviteli terv alapján határozza meg.
- c)* A közterületek be nem épített és nem burkolt felületeit zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- d)* A megmaradó növényzet építés alatti megfelelő (mechanikai, szennyezés elleni, kiszáradás elleni) védelméről gondoskodni kell.

- e) Zöldterületeken zöldfelület-rende­zés, fásítás, burkolatkialakítás valamint építmény, köztárgy, utcabútor, díszvilágítás elhelyezése, út, gyalogút illetve gépjárművárakozóhely létesítése kizárólag a főépítésszel egyeztetett kertépítészeti, burkolat kialakítási illetve közterület-rende­zési kiviteli tervek alapján történhet.
- f) Fakivágás a fa biológiai pusztulása miatt, a baleset- és vagy­onvédelem érdekében vagy minőségi zöldfelület-fejlesztéssel járó értéknövelő beruházás során történhet.

(6) Hulladék­gazdálkodás:

- a) A területen keletkező hulladék elszállítási­g történő tárolásáról, elhelyezéséről a létesítmények kialakítása és átalakítása során úgy kell gondoskodni, hogy az a környezetet a vonatkozó hatályos rendelkezésekben megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje.
- b) A területen keletkező veszélyes hulladék kezelé­set, elszállítást a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni.

(7) Reklámvilágítással, telken belüli térvilágítással káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.

A települési értékvédelem

17.§ (1) Bármilyen földmunkával járó beruházás, tereprende­zés előtt a tulajdonos köteles az illetékes régészeti szakhatósággal egyeztetést végezni annak érdekében, hogy az a földmunkákat figyelemmel kísé­rhesse, és az esetleges leletmentést elvégezhesse.

(2) A területen helyi védelemre javasoltak a jelen rendelet 1. sz. függelékében felsorolt épületek, építmények.

Településkép védelem, reklámok elhelyezése

18. § (1) A területen pavilon, sátor, kocsi, árusítóhely vagy reklámhordozó, ill. egyéb hasonló jellegű berendezés, szerkezet nem helyezhető el, a hírlap- és a virágárus pavilont kivéve.

(2) Útbaigazító táblák csak csoportosan, egységes megjelenítéssel létesíthetők.

(3) Vendéglátó teraszok kialakítása a közterületeken a közlekedést nem zavaró módon megengedhető. A teraszok bútorzata, kialakítása és használata igényes megjelenésű, a közterület és az utca­kép színvonalát nem zavaró lehet.

(4) A településkép védelme érdekében az építési hatóság meglévő építmények átalakítását, bontását, valamint az eredeti homlokzathoz nem illeszkedő utólagos átalakítások, az épület architektúrájától idegen elemek, zavaró vagy igénytelen berendezések, hirdető-berendezések eltávolítását is elrendelheti.

(5) A területen DIN A0 méretet meghaladó reklámhordozó nem helyezhető el, kivéve

- a) az építési terület takarására szolgáló és meghatározott időre, de legfeljebb 12 hónapra engedélyezett reklámot,
- b) az egységes módon megtervezett és kialakított tájékoztató táblákat és hirdetőoszlopokon elhelyezett reklámot.

(6) Új cégfelirat, céglogó, ill. az épület rendeltetésével összefüggő reklám csak az épülettel együtt vagy felújítással, rendeltetés­váltással egyidejűleg, továbbá cégváltás esetén

alakítható ki, mérete nem haladhatja meg az érintett épülethomlokzat 20 %-át. Az épületen, illetve oszlopon elhelyezett cégfelirat, céglogó, reklám magassága legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg a meglévő épületet, de legfeljebb az építési övezetre megengedett legnagyobb építménymagasság mértékéig.

(7) Világító reklám csak cégéerként, a homlokzat síkján vagy legfeljebb 1,0 m kiállással és legfeljebb 3 m² felülettel a falsíkra merőlegesen helyezhető el.

A zöldfelületek általános előírásai

19. § (1) Közterületi zöldfelületek:

- a) Zöldfelületeket, fasorokat is érintő közmű vagy úttervezés esetén a zöldfelületi rekonstrukciót a tervhez kapcsolódó kertépítészeti tervek alapján szükséges elvégezni.
- b) Tervezett fasorok, közterületi fák esetén, valamint közterületi zöldfelületi rekonstrukciók során minden esetben biztosítani szükséges azt a minimális termőhelyi feltételt, amely garantálja a fák teljes kifejlődését és hosszú távú fennmaradását (minimálisan 1 m³-es ültető gödör, fajtától függő termőterület biztosítás, külön kertészeti szakvélemény alapján).
- c) Közterületekre tervezett zöldfelületek esetén gondoskodni kell a kitaposás elleni védelemről, a zöldfelületek megfelelő fenntartásáról és öntözéséről.
- d) Meglévő fát 2 m-nél közelebb megközelítő közműfektetések, útrekonstrukciók esetén a munkavégzés csak a kerület főkertészével való egyeztetés szerint lehetséges.
- e) 4 parkolóhelynél több helyet tartalmazó újonnan tervezett parkoló felületek esetén 4 parkolóhelyenként egy fa telepítendő a b) pontban meghatározott termőhely biztosításával.
- f) Fasorok, fák, cserjék csak olyan helyekre telepíthetők, ahol az nem zavarja a gépjárműforgalomban résztvevők észlelését, záródásával, takarásával nem okoz balesetveszélyt. A balesetveszélyt jelentő növényzetet – a kerület illetékes szervének engedélyével – el kell távolítani.

(2) Korlátozottan igénybe vett zöldfelületek, magántulajdonú zöldfelületek:

- a) Az övezetek telkeinek be nem épített és nem burkolt részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- b) Újonnan kialakított parkoló felületeknél 10 parkolóhely fölött 4 parkolóhelyenként egy fa telepítendő az (1) bek. b) pontban meghatározott termőhely biztosításával.
- c) A területeken végzett új építések engedélyezésének feltétele az építési engedélyezési terv mellékleteként benyújtott kertépítészeti engedélyezési terv, amely igazolja a minimális zöldfelületi arány, valamint a szabályozási terven és az általános építésügyi követelményekben szereplő kötelező zöldfelületi elemek, védő zöldfelületek biztosíthatóságát.
- d) Többszintes növényállomány telepítése esetén az egyes építési övezetekre előírt legkisebb zöldfelület mértéke többlet szintenként a mértékszám 10 %-ával (20 % esetén 2 %-kal, 35 % esetén 3,5 %-kal) csökkenthető.
- e) Tetőkert létesítése esetén az azon kialakított zöldfelületet a zöldfelületi mutató számításánál az alábbi megkötések mellett lehet figyelembe venni:
 - ha a termőföldtakarás vastagsága 1,0 m fölötti és a telepítendő növényzet legalább kétszintes, akkor a zöldfelület 65 %-a, ha háromszintes és a tetőkert minden 100 m²-re 1 lombos fa telepített, akkor 75 %-a,

- ha a termőföldtakarás vastagsága 0,2-0,5 m közötti és a telepítendő növényzet legalább kétszintes, akkor a zöldfelület 50 %-a,
- ha a termőföldtakarás vastagsága 0,2 m és a telepítendő növényzet legalább kétszintes, akkor a zöldfelület 35 %-a, ha a telepítendő növényzet egyszintes - gypszinten borított -, akkor a zöldfelület 25 %-a számítható be a kialakítandó zöldfelület mértékébe.

f) A telek kötelező zöldfelületének minden 150 m²-e után legalább 1 db, a termőhelyi igényeknek megfelelő lombos fa telepítendő a fa termőhely-igényének és egyéb életfeltételeinek biztosításával. Meglévő, életképes faegyedek a kötelező fásításba beszámolhatók.

g) A homlokzat 6 m magasságáig a homlokzat területének 25 %-a számítható be a zöldfelületként, amennyiben a kúszó-kapaszkodó növények telepítési távolsága min. 4 m.

(3) Az építési helyen belül, máshol nem megvalósítható építés esetén, meglévő fa kivágása és pótlása a fák védelméről szóló vonatkozó jogszabály, valamint a fővárosi zöldterületek és zöldfelületek megóvásáról, használatáról, fenntartásáról és fejlesztéséről szóló rendelet és a vonatkozó kerületi rendelet előírásainak együttes figyelembe vételével történhet.

VI. fejezet

KIEGÉSZÍTŐ ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Értelmező rendelkezések

20. § A szabályzatban alkalmazott fogalmak értelmezése az alábbi:

a) *homlokzatomagasság*: a tetősík valamint az épület homlokzatsíkjának metszészvonala és a rendezett terepszint (járdató-vonal) között függőlegesen mért távolság;

b) *telken belüli zöldfelület*: a szabályozási terven jelölt terület, amelynek - az építési övezetben előírt kötelező zöldfelületi mértéken belül - legalább 50 %-a zöldfelületként alakítandó ki"

c) *zárt sorú építési mód*: ahol az épületek a kötelező építési vonalon zárt sorúan és hézagosan zárt sorúan épületközzel is elhelyezhetők.

d) *zárt sorú beépítési módú*

- az az épület, amelynek építési vonala legalább az utcai épületszélesség felén a zárt sorú építési vonalra esik,
- az az épület, amelynek építési vonala legalább az utcai épületszélesség felén a közhasználat céljára átadott terület határvonalára esik,
- az épületközzel kialakított épület.

e) *épületközzel kialakított épület*: zárt sorú beépítési mód esetén az építési vonalon álló épületek távolsága legalább 10 m, ill. a szükséges tűztávolság legyen. Az épületközre néző homlokzat nem lehet tűzfal vagy bütü. Amennyiben az épületköz két szomszédos telket érint, az egyik telekre eső épületköz szélessége legalább 3 m legyen.

f) *saroktelek*: sarokteleknek minősül az a telek, amelynek két utcai oldala van és területe legfeljebb az övezetben létesíthető min. teleknagyság kétszerese.

g) *többszintes növényállomány*: a telek növényállománya három szintesnek minősül, ha a telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-re számítva

- legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombosfa és
- legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje és
- gyeperő vagy talajtakaró lett telepítve.

Hatályba léptető és záró rendelkezések

21. § (1) Jelen rendelet a kihirdetésekor lép hatályba.

(2) A változtatási tilalom 43/2003.(XII.30.) sz. rendelete a KSZT-vel érintett területen egyidejűleg hatályát veszti.

Budapest, 2004. november 4.

1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV (M=1 : 1000)

1. FÜGGELÉK: HELYI (KERÜLETI) VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÍTMÉNYEK

<i>utca</i>	<i>házsám</i>	<i>helyrajzi szám</i>	<i>rendeltetés</i>
Koppány utca	6.	38031/2	lakóház
Soroksári út	72/a.	38166	volt lakóház
Hentes utca	17.	38128	lakóház
Gubacsi u. (Hentes u. saroknál)		(38130/7)	kőkereszt

2. FÜGGELÉK: EGYÉB VÉDETTSÉGEK MÁS JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN

A 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (BVKSZ) 2. számú melléklete alapján

Városkép szempontjából kiemelt területek

II. ÚTVONALAK

39. IX. kerület..... Soroksári út

3. FÜGGELÉK: A TERÜLETEN TALÁLHATÓ POLGÁRI VÉDELMI OBJEKTUMOK ÉS ESZKÖZÖK

Óvóhelyek:	Szirénák:
Koppány u. 3.	Soroksári út 76.
Koppány u. 5/c	Soroksári út 110.
Soroksári út 68.	
Soroksári út 76.	
Soroksári út 86-88.	
Soroksári út 90-98.	
Soroksári út 110-120.	