

**A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének  
7/2008. (II.15.) rendelete  
a Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyváradi tér – Gyáli út által határolt terület kerületi  
szabályozási tervéről**

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében, a 63/C § (2) és a 65/A.§ (2) bekezdéseiben meghatározott jogkörével élve, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. 6.§ (3) a) bekezdésben foglalt felhatalmazás alapján a 7.§ (3) bekezdés c.) pontjának megfelelően jóváhagyja a Kerületi Szabályozási Tervet, megalkotja az alábbi rendeletet és elrendeli alkalmazását.

**I. fejezet  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) Jelen rendelet hatálya a IX. kerület Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyváradi tér - Gyáli út által határolt térségre terjed ki, magában foglalva 38293/33, a 38293/57 és a 38293/56 hrsz-ú ingatlanokat, továbbá a (38290), a (38291), a (38298), a (38293/55) és a (38293/15) hrsz-ú közterületeket (a továbbiakban: Terület).

**A rendelet alkalmazása**

**2. §**

- (1) Az 1. §-ban meghatározott területen, területet felhasználni, telket alakítani, építési munkát folytatni, valamint e célra hatósági engedélyt adni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendeletnek (továbbiakban OTÉK), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatnak (BVKSZ) és a Fővárosi Szabályozási Kerettervnek (FSZKT), az általános érvényű rendelkezések és hatósági előírásoknak, valamint jelen Kerületi Szabályozási Tervnek (továbbiakban: SZT) és a vele együtt alkalmazandó alábbi rendeletnek megfelelően szabad.
- (2) A SZT-ben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
- a) a tervezési terület határa;
  - b) a szabályozási vonal;
  - c) a szabályozási elemekre vonatkozó méretek;
  - d) minimális párkánymagasság;
  - e) az övezet, építési övezet határa;
  - f) az övezet, építési övezet előírásai;
  - g) az építési hely és határa;
  - h) az épület fennmaradásáig építési hely;
  - i) bontás esetén vissza nem építhető épület;
  - j) építési vonal;
  - k) új épület építési engedélyének feltételeként bontandó építmény, -rész;
  - l) kötelező fásítás;
  - m) telepítendő fasor; telken belüli kötelező zöldfelület;
  - n) megszüntető jel;
  - o) kötelező dokumentálás.

- (3) A kötelező szabályozási elemeket módosítani csak a KSZT módosításával lehet.
- (4) A (2) bekezdésben nem említett elemek irányadó vagy tájékoztató jellegűek. Az irányadó elemek e rendelet módosítása nélkül pontosíthatók illetve el lehet tőlük térni, de eltérés esetén - a beépítési, településképi, környezetvédelmi, életvédelmi, valamint a műszaki követelmények előzetes tisztázása céljából - elvi telekrendezési illetve elvi építési engedélyt kell kérni.
- (5) Telekalakítási, telekrendezési, elvi telekrendezési, építési engedélyezési, elvi építési engedélyezési tervek benyújtása előtt legalább egy alkalommal egyeztetni kell a főépítéssel és a főépítész állásfoglalását mellékelni kell a benyújtott tervhez.
- (6) A szabályozási terv más jogszabály alapján kötelező szabályozási elemeket és tájékoztató elemeket is feltüntet.

### **Szerkezetalakítás**

#### **3. §**

(1) Az I-IX/2 övezet beépítésének feltétele, hogy a SZT-en jelölt új út magánútként, vagy megállapodás alapján közhasználat céljára átadott területként, a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kialakításra kerüljön.

(2) Az (1) bekezdés szerinti magánút közhasználatában időben csak akkor és olyan mértékben korlátozható, ha és amennyire ez az övezet telkének rendeltetésszerű használatához elengedhetetlenül szükséges. Az időbeli korlátozás feltételeit a közhasználat céljára történő átadásról szóló megállapodásban, településrendezési szerződésben kell rögzíteni.

### **Telekalakítás**

#### **4. §**

- (1) A szabályozási terven ábrázolt irányadó telekhatárok szerinti telekmegosztástól eltérő telekalakítás a vonatkozó általános és az alábbi előírások megtartásával lehetséges:
  - a) Telkek megközelítésére teleknyúlvány, vagy szolgálat nem megengedett.
  - b) A kialakított telkek egyike sem lehet kisebb az övezeti előírásokban rögzített méretnél.
  - c) Beépített telek telekalakítás után is meg kell feleljen az övezeti előírásoknak.
  - d) Kötelező telket alakítani a kötelező szabályozási vonallal érintett telek esetében legkésőbb az építési engedély benyújtásáig.

### **Területfelhasználás, építési övezetek, övezetek**

#### **5. §**

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület az alábbi, FSZKT szerinti keretövezetekre és a jelen rendelet szerinti építési övezetekre, övezetekre tagolódik.
- (2) Beépítésre szánt területek építési övezetei a tervezett „I” intézményi keretövezeten belül:
  - I-IX/1 (OTH területe)
  - I-IX/2 (sportlétesítmény)

- (3) A beépítésre nem szánt terület övezetei a KL közlekedési keretövezeten belül:  
— KL-KT-IX/1 jelű közlekedési célú közterületek övezete (Üllői út, Könyves Kálmán körút, Nagyvárad tér SZT-en jelölt része)  
— övezetbe nem sorolt közlekedési terület övezet (Nagyvárad tér SZT-en jelölt része, Gyáli út)
- (4) A beépítésre nem szánt terület övezetei a Z zöldterület keretövezeten belül:  
Z-FK-IX/1 jelű (fásított köztér) célzott területfelhasználási módú terület (Nagyvárad tér)

## **Épületek, építmények elhelyezésének, kialakításának szabályai**

### **6. §**

- (1) Telekhatárok megváltozása esetén az építési helyek határvonalai értelemszerűen változnak az alábbi előírások szerint:  
a) a közterületek és a megállapodás alapján közhasználatcéljára átadható terület felől nem változnak;  
b) az oldalkertek és hátsókertek SZT-n jelölt mérete a mindenkori telekhatároktól értendő.
- (2) Egy épületben több rendeltetési egység is elhelyezhető.
- (3) Az építési helyen belül meglévő épülethez való hozzáépítés csak a meglévő épülethez anyagában, kialakításában, magasságában illeszkedő módon engedélyezhető.
- (4) A Területen pavilon, sátor, lakókocsi nem helyezhető el, kivéve a rendezvény célú sátrakat, amelyek kizárólag rendezvény idejére helyezhetők el.
- (5) A Területen 4,0 m-nél magasabb elektronikus hírközlési építmény csak építési engedély alapján helyezhető el. Elektronikus hírközlési építmény legfeljebb 4 méterrel haladhatja meg az érintett épület és az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság értékét.
- (6) A Területen elektronikus hírközlési építmény önálló építményként nem helyezhető el.
- (7) A Könyves Kálmán körút mentén a közterület határától számított 200,0 méteres sávban és az Üllői út mentén közterület-határától számított 50,0 méteres sávban elhelyezendő épületek, épületegyüttesek terveit az illetékes tervtanáccsal véleményeztetni kell az engedélyezési eljárás megkezdése előtt. A tervtanácsi véleményt és ajánlásokat csatolni kell az engedélykérelemhez.
- (8) A Területen üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- (9) Irányadó építési vonaltól a telek belseje felé legfeljebb 5 méterrel lehet eltérni. Építési vonal menti homlokzathossz nem lehet kevesebb 20 méternél.
- (10) A Területen sorgarázs nem létesíthető.
- (11) A Területen hagyományos lapostető nem alakítható ki, tetőterasz, zárttető, tetőkert létesíthető.
- (12) A tetősíkból kiugró, azt felaprózó tetőtéri ablakok nem alakíthatók ki.
- (13) Az épület tetőfelülnézetét ötödik homlokzatnak kell tekinteni. Az építési engedélyezési tervben gondoskodni kell a tetőre kerülő felépítmények, gépészeti, híradástechnikai és egyéb berendezések egységes, városképileg megfelelő elhelyezéséről, megjelenéséről. Közterületről látható fémkéményt takartan kell kialakítani.

**II. fejezet**  
**TERÜLETFELHASZNÁLÁS – ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

**I intézményi területek előírásai**

**7. §**

(1) Az építési övezetek előírásait az 1. sz. táblázat tartalmazza:

1. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott					Az épület	
	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe	megengedett legnagyobb beépítés mértéke *	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelületi mérték	min.	max..
						Építménymagassága	
		m <sup>2</sup>	%	–	%	M	M
I-IX/1	SZ	30.000	40	3,0	35	6	22
I-IX/2	SZ	70.000	80	3,0 +0,5***	5**	6	45

\*: A terepszint alatti is

\*\* : A BVKSZ 40.§ 10/d bekezdés alapján. Az előírt zöldfelületbe a sportpálya fűvel borított felülete nem számít bele.

\*\*\* településrendezési szerződés esetén

**Az I-IX/1 jelű (OTH) intézményterület építési övezete**

**8. §**

- (1) Az I-IX/1 építési övezetben igazgatási, irodai és intézményi funkciók valamint az azokat kiszolgáló és speciális kiszolgáló rendeltetési egységek helyezhetők el. Egy ingatlanon több épület, építmény is elhelyezhető.
- (2) Új épület elhelyezése, vagy meglévő épület bővítése esetén környezeti hatásvizsgálatot kell készíteni, amelyben igazolni kell, hogy a beavatkozás következtében az övezetben folyó tevékenységek környezeti kockázata nem nő, illetve az új létesítményt használók környezeti, egészségügyi veszélyeztetettségének mértéke a jogszabályi követelményeket nem lépi túl.
- (3) Az SZT-en kizárólag az épület fennmaradásáig építési hely jellel megjelölt épületek vagy épületrészek felújíthatók és a jelenlegi kontúrjukon belül (felfelé) bővíthetők, de elbontásuk esetén helyükön új épület nem alakítható ki.
- (4) Az SZT-en új épület elhelyezése esetén bontandó jellel megjelölt épületek és épületrészek szintterülete nem növelhető, átalakításuk csak a legszükségesebb közegészségügyi, biztonsági ill. életvédelmi célból megengedett. Felújításuk csak a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges mértékben, a kötelező jó karbantartás körében lehetséges.
- (5) A SZT-en bontás esetén vissza nem építhető épület jellel megjelölt épületek és épületrészek szintterülete csak a meglévő tömegén belül növelhető.

- (6) Az övezetben a melléképítmények közül
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
  - c) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
  - d) kerti vízmedence,
  - e) napkollektor,
  - f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - g) folyadék- és gáztároló (közterületről nem látható módon, csak olyan esetben, ha előírás alapján épületen belül nem helyezhető el),
  - h) kerti szabadlépcső (terelőlépcső) és lejtő helyezhető el
- (7) Kerítés a már meglévőhöz illeszkedő kialakítással létesíthető.

### **Az I-IX/2/ jelű (sportlétesítmény) intézményterület építési övezete**

#### **9. §**

- (1) Az I-IX/2 építési övezetben elsősorban sportlétesítmény és az azt kiszolgáló rendeltetési egységek helyezhetők el. A sportlétesítmény kiszolgáló rendeltetési egységeként elhelyezhető:
- a) iroda
  - b) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
  - c) szálláshely-szolgáltatás
  - d) pihenést, szabadidő eltöltését szolgáló rendeltetések,
  - e) parkolóház, mélygarázs
  - f) közösségi szórakozás
  - g) szolgálati lakás
- (2) Az övezet telkén a rendeltetési egységek egy épületben helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- a) közműbecsatlakozási műtárgy,
  - b) szabadlépcső, lejtő.
- (4) Az övezetben önálló építményként legfeljebb 10 db, max. 25 méter magasságú önálló zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) Az övezetben épületrész, építményrész közterület alatt és fölött nem létesíthető.
- (6) Az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell a tömbön belüli környezetalakítás részleteit: a térfalakat és azok jellegét, a zöldfelületeket, a gyalogos és gépkocsi-közlekedési rendszer kialakítását, a parkolás rendjét, valamint az épületeken belüli rendeltetési egységek elhelyezkedését.
- (7) Az övezet be nem épített részén a közlekedési- és zöldfelületek, valamint a létesítmény működéséhez szükséges építmények egységes kertrendezési terv alapján helyezhetők el.
- (8) Az övezet területén kerítés legfeljebb 0,6 m magas lábazattal, legfeljebb 2,0 m teljes magassággal, áttört kivitelben létesíthető. Szögesdrót alkalmazása nem megengedett. A kerítéshez tartozó biztonsági és egyéb létesítmények a kerítéssel együtt tervezendők.

**BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI**  
**Közlekedési övezetek**

**10. §**

- (1) A közlekedési övezetek területén csak közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és műtárgyak helyezhetők el.
- (2) Az övezetek területén üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (3) Az övezetek területén pavilon, sátor, lakókocsi, hirdetőtábla, reklámberendezés nem helyezhető el.
- (4) Közlekedési és tájékoztató táblák csak egységesen, csoportosítva helyezhetők el. Közlekedési jelző- és irányító táblák és berendezések a közvilágítási és vezetékoszlopokkal összevontan telepítendők.
- (5) A tervezési területet érintő közutak:
  - Könyves Kálmán körút (tervezési osztálya: B.III.a.C.).
  - Üllői út (tervezési osztálya: B.III.a.B.).
  - Gyáli út (tervezési osztálya: B.VI.d.B.).
- (6) A KL-KT-IX/1 övezetbe sorolt közterületek átalakítása az FSZKT és a Főváros egyéb vonatkozó előírásai alapján végezhető.

**Zöldterületek**  
**A Z-FK-IX/1 jelű fásított köztér övezet előírásai**

**11. §**

- (1) A Z-FK-IX/1 övezet területe a Nagyvárad tér SZT-n jelölt területrésze, amely egységes kertépítészeti terv alapján alakítandó ki.
- (2) Az övezet területén elhelyezhető:
  - a) kerti építmény (ivókút, díszkút)
  - b) sétány, gyalogút
  - c) lejtő, lépcső
  - d) kerékpárút,
  - e) kerti berendezés (hulladékgyűjtő, pad stb.)
  - f) köztárgy,
  - g) vízfelület
- (3) A fásítás mértéke minimum 1db közepes vagy nagy lombkoronát növelő fajból fa/100 m<sup>2</sup> zöldfelület.
- (4) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 40 %-nál.
- (5) A keretövezetbe tartozó terület kertészeti kialakítása valamint a 13.§ (2) bekezdésben felsorolt létesítmények, utcabútor, köz- és díszkivilágítás elhelyezése, a meglévők felújítása, átalakítása, bővítése, továbbá fásítás, burkolatok kialakítása, valamint gyalogút létesítése e rendelet 20.§ (10) bekezdése szerinti kert- és tájépítészeti terv alapján lefolytatott engedélyezési eljárás szerint lehetséges.
- (6) Az övezetben gépjármű várakozóhely nem alakítható ki.

### **III. fejezet KÖRNYEZETALAKÍTÁS**

#### **A városkép védelme**

##### **12. §**

- (1) Az épületek homlokzatán, tetőzetén, légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, fémkémény az utca felől látható, és a városképet zavaró módon nem helyezhető el.
- (2) A közterületekről látható épületek homlokzati kialakítását, átalakítását érintő munkák esetén (színezés, burkolat, nyílászárók, tetők stb.) továbbá a közterületekről látható klíma és egyéb épületgépészeti berendezéseket illetően az építési engedélyezési eljárás során a homlokzati és színezési terveket egyeztetni kell a főépítéssel, melynek alapján az építési hatóság kikötéseket tehet, vagy a létesítést, elhelyezést megtilthatja.

#### **Kulturális örökség védelme**

##### **13. §**

- (1) A SZT-en KD-vel jelölt épület bontására, átalakítására csak az épület kötelező dokumentálása után adható engedély. A kerületi Főépítési Iroda részére 2 példányban leadandó dokumentációnak a bontási tervhez szükséges tervi tartalom mellett a következőket kell tartalmazni:
  - a) részletes fotódokumentáció, különös tekintettel az eredeti építészeti sajátosságokra, részletekre, díszítésekre
  - b) egyéb, az épület utókornak megőrzendő sajátosságait bemutató leírás stb.  
Fel kell kutatni, lehetőség szerint a dokumentációba foglalni továbbá:
  - c) az épület eredeti (első) rendeltetését,
  - d) az épület helyiségeinek eredeti megnevezését,
  - e) a tervtárakban fellelhető tervdokumentáció másolatát,
  - f) az eredeti fényképek, helyszínrajzok, térképek másolatát, a forrás megjelölését.

#### **Reklám és tájékoztató táblák, hirdetőberendezések**

##### **14. §**

- (1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, rendeltetés-váltásánál, homlokzat-felújításánál a cégérek, hirdető- és tájékoztató táblák, berendezések méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt úgy kell kialakítani, hogy azok a homlokzat meglévő vagy tervezett architektúrájához, tagolásához, a nyílászárók rendszeréhez szervesen illeszkedjenek. Ezeken kizárólag az épület saját rendeltetésére vonatkozó tartalom helyezhető el.
- (2) Az épületek homlokzatán figuratív, térbeli reklámok nem helyezhetők el.
- (3) Reklám, hirdetőberendezés legfeljebb a homlokzatfelület 5%-án, de legfeljebb homlokzatonként 100 m<sup>2</sup> felületen létesíthető. Világító dobozként kialakított reklám- és cégfelirat nem helyezhető el.
- (4) Utólagosan cégér és tájékoztató táblák, berendezések a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhetők el.
- (5) Épületek tetőzetén hirdetési berendezések, reklámhordozók nem helyezhetők el.

- (6) Hirdetőberendezéssel egybeépített köztárgy egységes közterületrendezési terv alapján helyezhető el. Köztárgyon (hulladékgyűjtőn, padon, közmű-műtárgy berendezésén, támfalon, hídon, hídszerkezeten, tömegközlekedési tájékoztató táblán, korláton, kerítésen, parkoló automatán, vezetéktartó és közvilágítási oszlopon, játszótér eszközén, semmilyen közterületen elhelyezett tárgyon) utólagosan reklám, hirdetés nem helyezhető el.
- (7) E rendelet előírásainak meg nem felelő reklámtáblák, reklámberendezések engedélye nem hosszabbítható.
- (8) A meglévő Stadion világító pilonjain és az épület homlokzatán elhelyezett reklámok engedélye nem hosszabbítható, új reklámok, hirdetések elhelyezése a pilonokon az épület homlokzatán és a telek közterületről látható részein nem engedélyezhető.
- (9) A területen DIN A0 méretet meghaladó reklámhordozó reklámépítmény nem helyezhető el, kivéve az építési terület takarására szolgáló és meghatározott időre, de legfeljebb 6 hónapra engedélyezett reklámot, illetve az épület részeként kialakított reklámot.
- (10) Közterületen, közforgalom céljára átadott területen a közlekedésben való részvétel feltételeivel nem rendelkező, vagy a közlekedésben részt nem vevő járművek reklámhordozó céllal való elhelyezése, tárolása nem lehetséges.
- (11) Reklámvilágítással, térvilágítással, díszvilágítással káprázást, vakítást, zavaró fényhatást okozni, ingatlan használatát korlátozni nem szabad.

## **A parkolás előírásai**

### **15. §**

- (1) A meglévő épületek átalakításához illetve az új épületekhez szükséges parkolóhelyek számát az OTÉK, a BVKSZ és a vonatkozó kerületi rendelet szerint kell számítani és biztosítani.
- (2) Parkolót a terepszinten az OTÉK-ban és a BVKSZ-ben szabályozott fásított parkolóként kell kialakítani.
- (3) Szabadtéri felszíni parkolót kialakítani az alábbiak szerint lehet:
  - I-IX/1 övezetben legfeljebb új 50 férőhely
  - I-IX/2 övezetben legfeljebb 100 férőhely
- (4) Az I-IX/1 övezetben 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű új épület építése esetén a parkolási szükséglet legfeljebb 20 %-a létesíthető a felszínen, a többi térszín alatti parkolóban, vagy épületen belül (parkolóházban) alakítandó ki.

## **Közművesítés**

### **16. §**

- (1) A területen épület, építmény létesítésére építési engedély csak a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén adható. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a vezetékes ivóvízellátást, a tűzvíz ellátást, a közcatornás szenny- és csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia ellátást, a földgázellátást, az elektronikus hírközlést.

- (2) A közmű létesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni. A közmű vezetéseket, a hírközlési hálózatot föld alatti elhelyezéssel vagy épületen belüli elhelyezéssel kell kialakítani.
- (3) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát, biztonsági övezetét közterületen, vagy közhasználatú magánterületen belül kell biztosítani.
- (4) Építkezéskor a meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénybe vételével.
- (5) Közművek kiváltásakor, megszüntetésekor a használaton kívüli közművezetéseket, berendezéseket, építményeket el kell távolítani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem a föld felett, sem a felszín alatt. A közművek fektetésekor, átépítésekor a gazdaságos területhasználatra kell törekedni, a távlati összes közmű és a tervezett fasor(ok) elhelyezésének lehetőségét biztosítani kell.
- (6) A szükséges tűzvíz biztosítására föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni. Az I-IX/2 övezetben és környezetében biztonsági okokból földalatti tűzcsapokat kell telepíteni.
- (7) 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.
- (8) 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
- (9) A területről lefolyásra kerülő vízmennyiséget az egyesített rendszerű csatornahálózaton keresztül kell elvezetni. A befogadó csatornába csak az előírásoknak megfelelő mértékben szennyezett víz vezethető. Az előbbinél nagyobb mértékben szennyezett vizet a keletkezés helyén, telken belül, a megengedett szennyezettség mértékéig elő kell tisztítani.
- (10) A 10 gépkocsinál több kocsit befogadó parkolót szilárd vízzáró burkolattal kell kialakítani. A lefolyásra kerülő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olaj-iszapfogó műtárgyon átvezetve szabad az egyesített rendszerű közcsatornába vezetni.

## **Környezetvédelem**

### **17. §**

- (1) Diffúz légszennyezést okozó tevékenység és anyagtárolás csak zárt térben engedélyezhető.
- (2) A területen csak olyan üzemi létesítmények alakíthatók ki, és olyan tevékenységek folytathatók, amelyeknek levegőtisztaság-védelmi és környezetbiztonsági szempontból olyan védőtávolsági igénye nincs, amely a környező területek építési használatát korlátozhatja.
- (3) A keletkező szennyvizeket a közcsatornába kell vezetni. Technológiai eredetű szennyvíz, illetve a telken belüli burkolt felületeken összegyűjtött csapadékvíz közcsatornába csak akkor vezethető, ha előtisztítása a vonatkozó jogszabályokban, hatósági előírásokban meghatározott mértékben az üzem területén megtörtént.
- (4) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell. Feltöltés csak szennyeződésmentes

talajjal történhet.

- (5) Az építési, bontási tevékenység során keletkező kommunális szilárd hulladék csak zárt térben, vagy zárt edényben gyűjthető. A kommunális hulladék rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.
- (6) Építési (bontási) tevékenység során a nem veszélyes hulladék elhelyezéséről vagy feldolgozásáról, a bontási hulladék elszállításáról az üzemeltetőnek, építetőnek kell gondoskodnia.
- (7) Saját tevékenységből származó veszélyes hulladék gyűjtése a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül, zárt térben történhet.
- (8) Szennyezett talajok valószínűsíthető előfordulása esetén – az illetékes hatóság rendelkezésének megfelelően – fel kell tární a talaj- és a talajvizek szennyezettségi állapotát a telkek beépítését, zöldfelületi rendezését, illetve a közterületek zöldfelületi rendezését megelőzően. Az esetlegesen feltárt szennyezéseket fel kell számolni az illetékes környezetvédelmi szakhatóság által meghatározott módon. A valószínűsíthetőséget illetve annak hiányát a területen illetékes környezetvédelmi hatóság állásfoglalásával kell igazolni és azt az engedélyezési tervhez csatolni kell.
- (9) A 3,5 m-nél mélyebb rétegeket érintő felszín alatti beépítések, mélygarázsok létesítésénél talajmechanikai-hidrogeológiai vizsgálatot kell végezni és műszaki megoldásokkal biztosítani kell a felszín alatti vizek zavartalan áramlását, valamint a szomszédos építmények talajvizekkel szembeni műszaki védelmét. A mélygarázsok építési engedélyezési dokumentációjához mellékelni kell a vízügyi szakhatóság jóváhagyó szakhatósági állásfoglalását, valamint a műszaki előírásokat is tartalmazó talajmechanikai-hidrogeológiai szakvéleményt.
- (10) A szelektív hulladékgyűjtés feltételeit a telken belül, közterületről rejtetten vagy városképbe illeszkedően biztosítani kell.
- (11) A főutak mentén lévő zaj- és rezgésérzékeny építményeket (pl. irodák, laboratóriumok, szállásépületek) akusztikai védelemmel kell ellátni.

## **Zöldfelületek**

### **18. §**

- (1) A zöldfelületek, zöldterületek, fák és fasorok fenntartása, használata és fejlesztése során a SZT előírásait a vonatkozó helyi rendelettel együtt kell alkalmazni.
- (2) A területen fakivágás csak érvényes fakivágási engedély szerint lehetséges. A fakivágási tervnek tartalmaznia kell a kivágandó fák helyét törzskörméretét, fajtát és egészségi állapotát, a kivágást szükségessé tevő szakmai indokot. A fakivágási kérelem benyújtása a Polgármesteri Hivatalhoz a telek tulajdonosát terheli.
- (3) A kivágandó fák pótlási kötelezettségének minimumát a vonatkozó kerületi fapótlási rendelet határozza meg.
- (4) A fakivágási engedély kiadásának alapfeltétele a fapótlási terv. A fapótlási tervnek tartalmaznia kell telepítendő fák helyét, törzskörméretét, fajtát. Igazolnia kell, hogy a fák egészséges fejlődését nem akadályozza építmény, felszíni v. felszín alatti közmű, felszín alatti építmény.
- (5) Amennyiben az építési tevékenységben érintett területen, szakmai okokkal igazolhatóan, nem helyezhető el a szükséges pótlási mennyiség, a fapótlást az önkormányzattal egyeztetett és általa jóváhagyott módon, más, alkalmas helyszínen kell meghatározni a fapótlási tervben.

- (6) Fapótlás a területen csak 16/18 cm-es törzskörméretű vagy e fölötti egyedekkel lehetséges.
- (7) A telepített fák fenntartásának elmaradása az eredéshez szükséges első évben, az első évben kiszáradó fák pótlásának elmaradása az önkormányzat által 50 000 Ft/db bírsággal szankcionálható.
- (8) A megmaradó növényzet építés alatti megfelelő védelméről gondoskodni kell.
- (9) Építési, bontási tevékenységhez kapcsolódó zöldfelület-rendezési munka építésügyi engedélyezési eljárás keretében engedélyt kapott kert- és tájépítészeti terv alapján történhet.
- (10) A kert- és tájépítészeti terv minimálisan szükséges munkarészei: a favédelmi és fakivágási terv, fapótlási terv, tereprendezési terv valamint zöldfelület-kimutatási terv a megértéshez és az ellenőrzéshez szükséges méretarányban és adatokkal, információkkal ellátva.
- (11) A zöldfelület számítása során a gyephézagos parkoló-felületek nem vehetők figyelembe. A kialakítandó zöldfelület mértékébe a mozgó vízfelület legfeljebb 50 %-a számítható bele.
- (12) A telken belüli kötelezően kialakítandó zöldfelületet és a kötelezően telepítendő fasort a használatbavételi engedély megadásáig, de legfeljebb az azt követő egy éven belül el kell telepíteni. A telepítés pontos határidejét az építésügyi hatóság határozza meg.
- (13) A telekre előírt zöldfelületnek három szintűnek kell lennie. Három szintűnek akkor minősül a zöldfelület, ha a fásításra kijelölt telekrészen kívüli zöldfelület minden 150 m<sup>2</sup>-ére:
- legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa,
  - legalább 40 db cserje és
  - a telek biológiailag aktív felületén gyeper vagy talajtakaró növényzet telepítése megtörtént.
- (14) A telepítendő fák, ill. cserjék kizárólag nem pollenképző, várostűrő fajok lehetnek.
- (15) A telepítendő fasorok 80%-ban honos faállományból kell, hogy álljanak.
- (16) A meglévő fasorok pótlása a jelenlegi fasorban nagyobb számban előforduló példánnyal kell történjen egységes méretű előnevelt egyedekkel.
- (17) A telken belüli kötelező fásítást min. 6,0 m tőtávolságban telepített előnevelt fákból kell megvalósítani.
- (18) A tervezett fasorok legfeljebb 10 m tőtávolságban telepített, utcánként azonos fajú és méretű fákból állnak.
- (19) Az SZT-en jelölt új út mentén legalább egyoldali fasor telepítése számára területet kell biztosítani.
- (20) Az elhelyezendő épületekhez kapcsolódó, új terepszint alatti beépítés esetén annak tetőkertként kialakított zöldfelülete:
- legalább 50 cm földfeltöltés esetén 25 %-kal,
  - legalább 100 cm földfeltöltés esetén 50 %-kal
- beszámítható a zöldfelület mértékébe. Az így kialakított zöldfelület folyamatos fenntartásáról gondoskodni kell.
- (21) Tetőkerti zöldfelületbe csak a biológiailag aktív felület számítható bele. Az intenzív tetőkertek kialakításakor kötelező az automatikus öntözőrendszer kiépítése. Extenzív zöldtető kialakítása nem megengedett.

(22) Sportlétesítmény telkén az övezetben előírt zöldfelületet a füves sportpályán kívül kell biztosítani.

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

#### **19. §**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépését követően indított építési, közigazgatási ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2008. február 13.