

39/2001. (IX. 18.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet

a Budapest X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV terület által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról *Egységes szerkezetben 2.*

A Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdés, illetve az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltak felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK

Bevezető rendelkezések

1. § Jelen szabályzat hatálya Budapest X. kerületének a Szabályozási Tervben meghatározott területére (a továbbiakban: a terület) terjed ki.

Értelmező rendelkezések

2. § A szabályzat szempontjából az alkalmazott és más jogszabályban meg nem határozott fogalmakat az alábbiak szerint kell értelmezni:

- a) **szabályozási vonal:** a telek közterületi határvonala, melyet övezeti határként és telekhatárként is értelmezni kell,
- b) **irányadó szabályozási vonal:** a köz- és magánterületeket elválasztó határvonal, melytől az ingatlanrendezés során el szabad térni, de a szabályozási szélességet meg kell tartani és végrehajtásától csak akkor szabad eltekinteni, ha az irányadó szabályozással érintett terület egy építési telek részeként kerül kialakításra. A magánút telken belüli határát is irányadó szabályozási vonal jelöli,
- c) **más rendeltetés:** Az övezet elsődleges rendeltetésétől eltérő rendeltetés (funkció),
- d) **övezeti határvonal:** a különböző építési övezeteket és övezeteket elválasztó nem közterületi telekhatár,

- e) **telek be nem építhető része:** a közművek és a közlekedési építmények elhelyezésére kijelölt, továbbá a távlati közterületek céljára fenntartott, be nem építhető terület,
- f) **városrendezési hatástanulmány:** a tervezett beavatkozás városrendezési következményeit feltáró elvi engedély iránti kérelem mellékletének minősülő tanulmány (Az 1997. évi LXXVIII. törvény 35. §, illetve 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet alapján).

A KSZT tartalma

3. § (1)¹ Jelen rendelet előírásai a mellékelt Szabályozási Tervvel, valamint a 39210/55 hrsz.-ú ingatlant érintő korrekciós tervlappal együtt érvényesek.

(2) A szabályzat melléklete: a korlátozások és tilalmak jegyzéke (1. számú melléklet)

A KSZT szabályozási elemei

4. § (1)² A rendelet hatálya alá tartozó területen (továbbiakban: a terv területe) területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FSZKT), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ), a Fővárosi településrendezési eszközök összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet és az általános érvényű rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak és szabványoknak, illetve jelen rendelet előírásaiban és a szabályozási tervlapon e rendelet előírásaiban foglaltaknak megfelelően szabad.

(2) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) a szabályozási vonalat,
- b) a 2. § b) pont szerinti irányadó szabályozási vonalat,
- c) az építési hely határvonalait,
- d) az övezeti jellemzőket,
- e) a környezet védelmét szolgáló védőtávolságokat és

¹ Módosította: 54/2005. (XI. 18.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. XII. 1-től

² Módosította: 38/2004. (VI. 24.) sz. rendelet. Hatályos: 2004. VII. 1-től

f) az építménymagasságra és az építmények kialakítására vonatkozó előírásokat.

(3) A kötelező szabályozási elemek csak új szabályozási terv készítésével módosíthatók.

(4) A Szabályozási Tervben feltüntetett, a (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek tájékoztató jellegűek, azoktól a szabályzat módosítása nélkül el szabad térni.

Városrendezési hatástanulmány

5. § (1) Az Építésügyi Hatóság az engedélyezést megelőzően, a feltételek megállapítása érdekében városrendezési hatástanulmány készítését írhatja elő:

- a) az elvi építési engedély tartalmának megállapítása érdekében,
- b) az övezetben meg nem határozott funkció létesítésének, vagy feltételhez, övezeti megfelelőséghez kötött területhasználatnak elvi (építési) engedélyezése esetén.

(2) A városrendezési hatástanulmány a környezeti hatások vizsgálata mellett tartalmazza a tervezett beavatkozás városrendezési, városképi hatásainak vizsgálatát, szükség esetén a közlekedési-, és közművizsgálatokat és javaslatot tesz a beavatkozással összefüggésben szükséges korrekciókra.

(3) A főépítész, illetve az általa működtetett Önkormányzati Tervtanács, továbbá a Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete által felhatalmazott, a városfejlesztési kérdésekben illetékes szakmai szervezet vagy személy a városrendezési hatástanulmány tartalmát a (2) bekezdésben foglaltaktól eltérően is megállapíthatja. A városrendezési hatástanulmányt a vizsgált műszaki megoldás tekintetében az elvi engedéllyel azonosan kell kezelni.

(4) Az állásfoglaláshoz felhasználásra kerülő városrendezési hatástanulmányhoz - a kialakult városkép védelme, a környezet egységes arculatának biztosítása érdekében - előzetesen be kell szerezni a főépítész, illetve az általa működtetett Önkormányzati Tervtanács, továbbá a Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete által felhatalmazott, a városfejlesztési kérdésekben illetékes szakmai szervezet, vagy személy elvi állásfoglalását.

(5) A főépítész, illetve az általa működtetett Önkormányzati Tervtanács, továbbá a Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete által felhatalmazott, a városfejlesztési kérdésekben illetékes szakmai szervezet, vagy személy környezetet nyilvánvalóan nem befolyásoló, a környezetet az előírt határértékeknek megfelelően terhelő építmény esetében a városrendezési hatástanulmány kidolgozásától eltekinthetnek.

(6) A szabályzatban meg nem határozott rendeltetésű építmény esetében:

- a) a szabályzatnak történő megfelelést városrendezési hatástanulmányban igazolni kell és,
- b) be kell szerezni az illetékes Erdészeti Hatóság előzetes állásfoglalását.

Kötelező elvi engedély

6. § (1) A kötelező elvi engedély jelen szabályzat keretei között meghatározza az adott telken engedélyezhető megoldásokra és az építmények kialakítására vonatkozó sajátos követelményeket.

(2) Az építési engedélyezést megelőzően elvi engedélyt kell szerezni:

- a) egy telken, illetve a hrsz: 39210/11 telek területén egy építési helyen belül több épület elhelyezése esetén,
- b) terepszint alatti parkolólétesítmény átalakítása esetén,
- c) a közterület alá a jogszabályban megengedettnél nagyobb mértékben nyúló építményrész építése, átalakítása esetén,
- d) az épületnek nem minősülő különleges építmény övezeti előírásoktól eltérő magasságának és megjelenésének, kialakításának meghatározása érdekében,
- e) ha a szabályzat kötelező elvi engedély előzetes megszerzését írja elő.

(3) Az illetékes Építésügyi Hatóság – a szabályzat keretei között – a kérelmező által előterjesztett dokumentáció alapján a (2) bekezdésben említett esetekben

- a) a kialakult városkép védelme,
- b) a környezet egységes arculatának biztosítása,
- c) az építmény és környezetének zavartalan és biztonságos használata érdekében az elvi engedélyben határozza meg:
 - 1. az ingatlanon elhelyezhető építmények számát,
 - 2. az építmények építési helyen belüli elhelyezését,
 - 3. a környezethez történő csatlakozás illetve illeszkedés módját.

(4) Az elvi engedélyhez előzetesen be kell szerezni a főépítész, illetve az általa működtetett Önkormányzati Tervtanács, továbbá a Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete által felhatalmazott, a városfejlesztési kérdésekben illetékes szakmai szervezet vagy személy elvi állásfoglalását.

II. FEJEZET

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Telekalakítás

7. § (1) A kialakítható új telkek legkisebb méreteit az övezeti előírások rögzítik.

(2) A Szabályozási Tervben feltüntetett telekhatárok a vonatkozó jogszabályok keretei között – a szabályzat módosítása nélkül megváltoztathatók, de a telekhatár módosításával kötelező szabályozási vonal nem módosulhat.

(3) A telekalakítások ütemezetten is végrehajthatók.

(4) Szolgalmi jog alapításáról, illetve bejegyzéséről legkésőbb az építési engedélyezési dokumentumok benyújtásáig rendelkezni kell.

Építmények elhelyezése (építési hely)

8. § (1) Az előkert legkisebb mérete - a Szabályozási Terv eltérő rendelkezése hiányában - 10 m.

(2) Az oldalkert legkisebb mérete - a Szabályozási Terv eltérő rendelkezése hiányában - el kell, hogy érje az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság felét ($H/2$), de legalább 5 m kell, hogy legyen.

(3) A hátsó kert legkisebb mérete - a Szabályozási Terv eltérő rendelkezése hiányában - el kell, hogy érje az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értékét (H).

(4) Telekegyesítés, telekhatár-módosítás vagy telek megosztása esetén az építési hely megváltozott határait a kialakuló telekre vonatkozóan az (1)-(3) bekezdésekben foglaltak alapján kell meghatározni.

Tereprendezés

9. § A területen

a) új épület létesítése, továbbá,

b) a terep 1,00 méternél nagyobb megbontásával járó földmunka, illetve,

- c) a tervezett (durván rendezett) terepszint 1,0 méternél nagyobb mértékű megváltoztatása (rézsű, feltöltés), csak az érintett területre vonatkozó tereprendezési terv szerint végezhető. A terv ki kell terjedjen a felszíni-, a talaj- és a rétegvíz viszonyokra, illetve azok kezelésének műszaki megoldására, továbbá az adott építési tevékenységgel összefüggően feltétlenül együtt kezelendő terület lehatárolására.

ÉPÍTMÉNYEK KIALAKÍTÁSA

Épületekre vonatkozó előírások

10. § (1) Már meglévő épület emeletráépítéssel és/vagy magastető létesítésével történő bővítésére csak jelen szabályzatnak megfelelően kerülhet sor.

(2) Tetőtérbeépítés csak a jelen szabályzatnak megfelelően és akkor létesíthető, ha a környezethez történő megfelelő illeszkedés az (elvi) engedélyezési tervben igazolható:

- a) Meglévő épület tetőszerkezetének átalakítása (és beépítése) vagy létesítése esetén a tetőtéri szint következtében az építménymagasság csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig növelhető, kivéve, ha műszaki szükségességből az illetékes Építésügyi Hatóság ahhoz esetleg hozzájárul, de az eredeti építménymagasság túllépése nem haladhatja meg a 0,8 m-t.
- b) Az új magastető hajlásszöge – megközelítőleg – legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló szomszédos épület(ek) tetősíkjának hajlásszögével.
- c) Fentiekől eltérő esetben a tető lejtését, illetve kialakítását az illetékes Építésügyi Hatóság határozza meg.

(3) A területen az épületekhez csatlakozóan bővítmény létesítése vagy más, a beépített terület vagy az épület tömegének megváltoztatásával járó beavatkozás a szabályzat keretei között megengedett.

- a) Bővítmény létesítésére – terepszint alatti bővítés kivételével – az új épületek kialakítására vonatkozó előírások érvényesek.
- b) Terepszint alatti bővítés esetén:
 1. A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell meghatározni, hogy a telken kialakítandó összefüggő zöldfelület részeként, a telekhatárok mentén legalább 6,00 méter széles, fás növényzet telepítésére alkalmas sáv maradjon. Ettől az előírástól – egyéb előírás hiányában – csak akkor szabad eltekinteni, ha a kialakult állapot miatt a növényzet előírt kihelyezése nem lehetséges (ebben az esetben a növényzet kihelyezésének módját és helyét az Építésügyi Hatóság határozza meg).

2. A terepszint alatti beépítettség mértéke legfeljebb az övezeti előírásokban megengedett beépítettség 15%-kal megnövelt értéke lehet, a (3) bekezdés b) 1. pont alattiak keretei között.

(4) A fentiekben nem említett egyéb bővítmény és a szabályozással nem érintett már meglévő épület átalakításának feltételeit az illetékes Építésügyi Hatóság - jelen szabályozási előírások keretei között - elvi engedélyben állapítja meg.

Kiegészítő funkciójú épületekre vonatkozó előírások

11. § (1) A területen az elhelyezhető elsődleges rendeltetés szerinti épületet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú építmény csak az épületekre vonatkozó szabályoknak megfelelően létesíthető

a) Ilyen célra helyiség:

1. az épületen belül (azzal összeépítve),
2. önálló kiegészítő épület csak az épülettel (épületekkel) azonos minőségben jelen szabályzat keretei között,
3. illetve a terepszint alatt létesíthető,

b) kivételt képeznek a technológiai okokból szükséges építmények (például: transzformátorház, portaépület, továbbá ideiglenes jellegű építmény, kiállítási tárgy, szerkezet, berendezés, tárgy), melyek létesítési feltételeit az illetékes Építésügyi Hatóság elvi engedélyben határozza meg.

(2) A területen – az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában – pavilon, fülke és más hasonló jellegű építmény nem helyezhető el, információs-, buszváró-, esővédő pavilon-, telefonfülke, nyilvános WC és a telek rendeltetéséhez tartozó pavilon (portaépület) kivételével.

a) A telek rendeltetését kiegészítő pavilon utólag – az épületek megvalósítását követően - csak a közvetlen környezetet is magában foglaló városrendezési hatástanulmány alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el. A területen a pavilonok:

1. bruttó alapterülete egyenként legfeljebb 12 m² lehet,
2. a pavilonok összes alapterülete legfeljebb a beépíthető alapterület 1 %-a lehet telkenként.

- b) A portaépületet – ha kerítés, illetve kapuzat létesül – azzal együtt kell kialakítani.
 - c) Közterületen (közterület rendeltetésű magánterületen: magánúton) csak esővédő pavilon, telefonfülke, nyilvános WC helyezhető el.
- (3) A területen sátor, (lakó)kocsi és hasonló jellegű építmény nem helyezhető el.
- (4) A területen egyéb különleges építmény, szerkezet, berendezés nem helyezhető el:
- a) kivéve, ha az épületnek nem minősülő különleges szerkezet, berendezés, tárgy ideiglenes jelleggel (meghatározott, legfeljebb 90 nap időtartamra), a terület rendeltetésének és jelen szabályzatnak megfelelően kerül elhelyezésére,
 - b) a 90 napnál hosszabb ideig fennmaradó ideiglenes jellegű épületek – kiállított épület, épületnek minősülő kiállítási tárgy kivételével – kialakításának feltételeit az illetékes szakhatóságok és üzemeltetők előírásai alapján az illetékes Építésügyi Hatóság az (elvi) engedélyezési eljárás keretében határozza meg.
- (5) A területen mobil árusító hely csak abban az esetben engedélyezhető, ha:
- a) egységes rendszer részeként kerül megvalósításra, és,
 - b) azok üzemén kívüli időben megfelelő tárolóhelyen kerülnek elhelyezésre.
- (6) A területen a közterület felőli építési vonalon álló garázs(épület) - többszintes parkolóház kivételével - nem létesíthető.
- a) Sorgarázs a területen nem helyezhető el.
 - b) Több gépkocsi tárolására terepszint feletti és/vagy a terepszint alatti építmény létesíthető a szabályzat keretei között.

Melléképítményekre vonatkozó előírások

- 12. §** (1) Az eltérő használatú területrészek kijelölése (lehatárolása) elsősorban növényzettel, másodsorban és az indokolt helyen – a vagyonzvédelmi szempontok figyelembevételével kialakított – kerítéssel történhet.
- (2) A területen - önállóan vagy összességében - a ISO A0 méretet meghaladó méretű reklámhordozó csak ideiglenesen, meghatározott időre - építési terület takarására, építési engedély alapján létesíthető.
- (3) A területen utcabútor és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magában foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között.

KÖRNYEZETVÉDELEM

13. § (1) A terület „B” érzékenységi besorolása, melyre a hatályos jogszabályok szerinti $C_1 = C_2$ intézkedési szennyezettségi határérték vonatkozik (a szabályzat hatálybalépésekor: 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendelet).

(2) Az építmények használatbavételi engedély iránti kérelméhez – a vonatkozó jogszabály szerint – mellékelni kell az illetékes ÁNTSZ hozzájárulását.

A föld védelme

14. § (1) A területen a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. A területen található, a környezetet károsító hulladéko(ka)t a terület-előkészítés során el kell távolítani.

(2) A területen vízvételi hellyel ellátott építményt csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.

(3) 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.

(4) A terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

(5) A területen – *legkésőbb az építési engedélyezési eljárás során* – a környezeti állapot megfelelőségét, illetve az esetlegesen szükséges környezeti kárelhárítás megfelelőségét és módját igazolni kell, melyhez mellékelni kell az illetékes Környezetvédelmi Hatóság előzetes hozzájárulását.

Levegőtisztaság védelem

15. § (1) A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen csak a hatályos védettségi fokozatnak (Védett I) megfelelően szabad bármely tevékenységet folytatni, illetve bármely építményt elhelyezni, illetve ilyen célra hatósági engedélyt kiadni.

(2) A levegőtisztaság védelme érdekében a vonatkozó jogszabályokban (a hatályba lépéskor: a 21/2000. (II. 14.) Korm. rendeletben meghatározott határértékeket kell érvényesíteni.

A víz védelme

16. § (1) A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a (felszíni) vízvezető-rendszerre vonatkozó – legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott – tervben kell meghatározni.

(2) A felszíni és az egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről – a felszíni- és felszín alatti vizek védelme érdekében szükség esetén zsír-, olajfogó-, illetve egyéb megfelelő

műtárgyak létesítésével – az illetékes (szak)hatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.

(3) A területen a felszíni vizek védelme – a bemosódás elkerülése – érdekében a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható.

Zaj- és rezgésvédelem

17. § A zaj- és rezgés elleni védelem érdekében (a hatálybalépéskor: a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 4/1984. (I. 23.) EüM rendeletben) meghatározott határértékeket kell érvényesíteni.

Élő természet védelme

18. § (1) A területen meglévő és a Szabályozási Tervben jelölt növényállomány kivágása esetén annak visszapótlásáról a hatályos jogszabályok és az illetékes (szak)hatóság(ok) előírásainak megfelelően a X. kerület közigazgatási területén belül gondoskodni kell.

(2) Az illetékes erdészeti hatóság a telken belüli zöldfelületek üzemtervezett erdő céljára kijelölt részén az erdősült területek kezelésének módját előírhatja.

(3) A területen a közterületi gyalogutak, járdák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé, illetve ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát.

(4) A területen kihelyezendő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az illetékes építésügyi hatóság meghatározhatja.

(5) Az ingatlan közterületről látható be nem épített és burkolatlan felületeit zöldfelületként (kertként) kell kialakítani és fenntartani.

(6) Az előírt zöldfelületet összefüggően, elsősorban a telek oldalkertnek és hátsó kertnek minősülő részén – kertészeti terv alapján – kell kialakítani. Amennyiben az ingatlan adottságai, a beépítettsége vagy más ok miatt az előírt növényzet kihelyezése nem biztosítható, az illetékes Építésügyi Hatóság az engedélyezési eljárás keretében meghatározza a telepítés helyét.

Hulladékgazdálkodás

19. § (1) A területen keletkező hulladék átmeneti – elszállításáig, illetve semlegesítéséig történő – tárolásáról, elhelyezéséről a építmények kialakítása (és átalakítása) során úgy kell gondoskodni, hogy az a környezetet a hatályos rendelkezésekben megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje.

(2) A kommunális hulladék elszállításáról 48 órán belül gondoskodni kell.

(3) A területen veszélyes hulladék nem tárolható, azt a területről folyamatosan el kell szállítani.

(4) A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos jogszabály előírásai szerint kell végezni.

Az épített környezet védelme, a városkép védelme

20. § (1) A terepfelszín 0,50 méternél nagyobb megbontásával járó földmunka csak akkor végezhető, ha azt az illetékes régészeti szakhatóságnak előzetesen bejelentették. A régészeti felügyelet szükségességéről az illetékes régészeti szakhatóság rendelkezik.
(2) A területen a rálátásban - elsősorban a vasutak és a főutak felől - érvényesülő látványhoz és a környezethez való illeszkedést biztosítani kell.

Közlekedés

21. § (1) A területen – tekintettel a kötött pályás tömegközlekedési eszközök megállóinak közelségére (metró Örs vezér téri végállomás, valamint a MÁV Kőbánya Felső vasútállomás) – a parkolási igények számítása során a minimálisan biztosítandó parkolóok számát 25 %-kal csökkentve kell megállapítani.
(2) A területen a közterületek és a magánutak kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak - köztárgyak - elhelyezését is tartalmazó terv(ek) szerint kell elvégezni, a kertészeti tervekkel és az információs (tájékoztató) rendszer elemeivel összehangolva.
(3) A területen a gyalogosközlekedést szolgáló terek, járdák térburkolatát, továbbá berendezését egységes koncepció alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.
(4) A területen a funkcionális egységekhez tartozó, legalább a szabályzatban az övezetekre előírt számú gépkocsi elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni; illetve a terület telkein (építési helyein) csak annyi funkcionális színterület létesíthető, amelynek előírt parkoló igénye – az előírásoknak megfelelően – kielégíthető.
(5) A területen a raktározásra szolgáló építmények bruttó alapterületének minden megkezdett 250 m²-e, illetve minden 4 munkahely után legalább 1 parkolóhelyet kell létesíteni.

Közművek

22. § (1) A területen a közműhálózatokat, és közműépítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági, illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.
(2) A meglévő közműépítmények biztonsági- és védőtávolságait figyelembe kell venni.
(3) A közüzemi közműépítmények jogszabályban meghatározott biztonsági övezetein belül építési tilalmat és művelési tilalmat kell érvényesíteni.

- (4) A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett a vonatkozó jogszabályok (a hatályba lépéskor: a MSz 7084. sz. szabvány) szerint.
- (5) A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- (6) Közművezeték elhelyezése érdekében szükséges szolgálmi jog alapításáról és az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséről legkésőbb az építési engedélyezési eljárás során gondoskodni kell.
- (7) Az ivóvízhálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- (8) A területen bármilyen vízvételi hellyel ellátott építményt elhelyezni csak a csatornahálózatra történő rákötéssel szabad. A teljes közművesítés biztosításáról legkésőbb a használatbavételig gondoskodni kell.
- (9) A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, alállomások és villamos művek biztonsági övezetét a vonatkozó jogszabályokban rögzített feltételeknek megfelelően biztosítani kell (a szabályzat hatálybalépésekor az IpM 11/1984 (VIII. 22.) számú törvényerejű rendelet, továbbá az MSz 151; MSz 172; MSZ 7487 számú magyar szabvány).
- (10) Földgázszállító vezetékhalozatok, gázfogadó-állomások, körzeti- és ipari gáznyomás-szabályozó berendezések biztonsági övezeteit a vonatkozó jogszabályokban rögzített feltételeknek megfelelően biztosítani kell (a szabályzat hatálybalépésekor a 6/1982. (V. 6.) számú IpM törvényerejű rendelet, a GOMBSZ rendeletei, továbbá az MSz 7084; és az MSZ 7487. számú magyar szabvány).
- (11) Földgázhalozatok részére a közutak burkolata alatt a vonatkozó előírásokban (a hatálybalépéskor: az MSz 7484 számú szabványban) rögzített, az útpálya tájolása szerinti "hideg" oldali közműsávot és a védőtávolságot biztosítani kell.
- (12) A transzformátor(oka)t a szakhatóságok, illetve az üzemeltető által meghatározott hely(ek)en, közterületen vagy közterületről közvetlenül megközelíthetően (önállóan, kiegészítő épületben vagy az épület tömegén belül) kell elhelyezni.
- (13) A közműhálózatok, bekötővezetékek, mélygarázs, pince létesítése, továbbá a terep 1,00 méternél nagyobb mértékű megbontásával járó beavatkozás - általában bármely mélyépítés-jellegű tevékenység - a felszíni és egyéb vizek távoltartásával, illetve megfelelő elvezetésével, a talajviszonyoknak megfelelően végezhető.

III. FEJEZET

HELYI ÖVEZETEK

Területfelhasználási egységek

23. § (1) A terület a Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT) az alábbi területfelhasználási egységekbe tartozik és azokra a Budapesti Városrendezési Keretszabályzat (a továbbiakban: BVKSZ) előírásai a jelen szabályzat szerinti kiegészítésekkel érvényesek.

(2) A beépítésre szánt területek:

- | | |
|---|-------------------------|
| a) Lakóterületek | (L) BVKSZ 35. § |
| b) vegyes területek | (I) BVKSZ 36. § |
| c) gazdasági területek | (M) BVKSZ 40. § |
| d) különleges területek | (K) BVKSZ 46. § |
| e) különleges városüzemeltetési területek | (KV) BVKSZ 50. § |

(3) A beépítésre nem szánt területek:

- | | |
|---|-------------------------|
| a) közlekedési területek | (KL) BVKSZ 51. § |
| b) zöldterületek | (Z) BVKSZ 52. § |
| c) erdőterületek | (E) BVKSZ 53. § |
| d) keretövezetbe nem sorolt közterületek. | |

(4) A lakóterületek az alábbi helyi övezetekbe tartoznak

- | | |
|---------------------------------------|-------------------------|
| Telepszerű lakóterületek | (L7) BVKSZ 35. § |
| 1. L7-X/1 jelű építési övezet, | |
| 2. L7-X/2 jelű építési övezet. | |

(5) Vegyes településközponti és központi területek az alábbi helyi övezetekbe tartoznak:

- | | |
|--------------------------------------|------------------------|
| Intézményterületek | (I) BVKSZ 40. § |
| 1. I-X/1 jelű építési övezet, | |
| 2. I-X/2 jelű építési övezet, | |
| 3. I-X/3 jelű építési övezet. | |

(6) Gazdasági területek az alábbi helyi övezetekbe tartoznak:

- | | |
|----------------------|------------------------|
| Munkahelyi területek | (M) BVKSZ 46. § |
|----------------------|------------------------|

1. **M-X/1** jelű építési övezet,
2. **M-X/2** jelű építési övezet.

(7) Különleges területek az alábbi helyi övezetekbe tartoznak:

Tematikus intézményparkok területei **(K-TP) BVKSZ 49. §**

1. **K-TP-X/1** jelű építési övezet,
2. **K-TP-X/2** jelű építési övezet,
3. **K-TP-X/3** jelű építési övezet,
4. **K-TP-X/4** jelű építési övezet.

(8) Különleges városüzemeltetési területek az alábbi helyi övezetekbe tartoznak:

Energiaszolgáltató területek **(KV-EN) BVKSZ 50. §**

KV-EN-X/1 jelű építési övezet.

(9) Közlekedési területek az alábbi helyi övezetekbe tartoznak:

a) Közlekedési célú közterületek **(KL-KT) BVKSZ 51. §**

1. **KL-KT-X/1** jelű övezet
2. **KL-KT-X/2** jelű övezet

b) Vasúti építmények elhelyezésére szolgáló területek **(KL-VA) BVKSZ 51. §**

KL-VA-X/1 jelű övezet.

(10) A zöldterületek az alábbi helyi övezetekbe tartoznak:

Közparkok **(Z-KP) BVKSZ 52. §**

Z-KP-X/1 jelű övezet.

(11) Az erdőterületek az alábbi helyi övezetekbe tartoznak:

Védelmi, véderdő **(E-VE) BVKSZ 53. §**

E-VE-X/1 jelű övezet.

(12) Keretövezetbe nem sorolt közterületek

KT-X/1 jelű övezet (közlekedési célú közterület)

A helyi övezetek előírásai

24. § Az övezeti- és az általános előírásokat a Szabályozási Tervvel együtt kell alkalmazni.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

„L7” jelű építési övezetek

25. § (1) Az „L7” jelű építési övezetek a teleszerű lakóterületek közé tartoznak.

(2) Az övezetek területén elhelyezhető építmények:

- a) lakóépületek,
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épületek,
- c) gépjárműtároló-építmények.

(3) Az övezetek területén önálló rendeltetési egységként elhelyezhető:

- a) a helyi lakosságot ellátó szolgáltató rendeltetési egység és
- b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi rendeltetési egység legfeljebb bruttó 200 m² szintterülettel.

(4) Az övezet területén elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) kerti víz- és fürdőmedence,

- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 f) zászlótartó-oszlop, antennaoszlop (GSM torony kivételével)

(5) Az övezetben újabb telek –telkek összevonása is – csak elvi engedély alapján engedélyezhető.

(6) A telkek és az építmények jellemzőit az 1. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni:

1. számú táblázat

építési övezet	Telek					Építmény	
	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterületi mutató	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb magassága	legkisebb magassága
	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(m)
„L7-X/1”	25	2,50	35	1600	40	33,00	-
„L7-X/2”	40	1,00	35	1600	28	10,50	-

„I” jelű építési övezetek

26. § (1) A „I” jelű építési övezetek az intézményterületek közé tartoznak.

(2) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

(3) A telkek és az építmények jellemzőit a 2. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni:

2. számú táblázat

építési övezet	Telek					Építmény	
	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterületi mutató	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb magassága	legkisebb magassága
	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(m)
„I-X/1”	30	0,60	35	2500	30 (24,0)	13,00	-
„I-X/2”	30	1,00	35	3000	40 (32,0)	10,50	6,00
„I-X/3”	35	2,00	40	10000	50 (37,5)	20,00	6,00

(4) A 2. számú táblázatban feltüntetett legkisebb telekszélesség méretétől a szabályzat módosítása nélkül el szabad térni ott, ahol azt szabályozási terv megengedi, illetve ha azt a kialakult állapot indokoltá teszi. Ebben az esetben az illetékes Építésügyi Hatóság legfeljebb 25% eltérést engedélyezhet a szabályzat módosítása nélkül.

(5) A 2. számú táblázatban feltüntetett legkisebb és legnagyobb építménymagasság értékétől a technológiai okokból szükséges építmények esetében – kötelező elvi építési engedélyben meghatározott feltételekkel – a szabályzat módosítása nélkül el szabad térni.

(6) A 2. számú táblázatban, illetve szabályozási tervben feltüntetett építménymagasság értékei az új épület(rész)ek legnagyobb magasságaként értelmezendő az épület(ek) valamennyi homlokzatán. Az övezet területén a legnagyobb építménymagasság a beépített terület legfeljebb 25 %-án legfeljebb 3,00 méterrel túlléphető.

(7) Az „I-X/1” jelű építési övezet telkein, azok szabadonálló építési helyein az építmények az 1. számú táblázatban meghatározott feltételekkel helyezhetők el a jelen szabályzat és a szabályozási terv keretei között.

a) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető építmények közül csak az alábbi építmények helyezhetők el:

1. üzemanyagtöltő állomás, autómosó és kapcsolódó építmények kizárólag a szabályozási tervben meghatározott helyen,
2. 1.500 m²-t bruttó szintterületet meg nem haladó kereskedelmi építmények,
3. vendéglátó épület (gyorsétterem, autós étterem),
4. szolgáltató épület.

b) Az övezetek területén – az övezeti előírások keretei között – önálló rendeltetési egységként elhelyezhető:

1. üzemanyagtöltő állomás, autómosó rendeltetési egység,
2. vendéglátó rendeltetési egység,
3. kiskereskedelmi rendeltetési egység,
4. szolgáltató rendeltetési egység, továbbá
5. iroda rendeltetési egység.

c) Az övezet területén elhelyezhető melléképítmények:

1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
2. hulladékartály-tároló,
3. kerti építmény,
4. kerti víz- és fürdőmedence,

5. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
6. zászlótartó-oszlop, antennaoszlop (GSM torony kivételével)
7. Az övezet területén a parkolók fásított felszíni parkolóként is kialakíthatók.

(8) Az „I-X/2” jelű építési övezet telkek szabadonálló építési helyein

- a) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető építmények közül az alábbi építmények nem helyezhetők el:
 1. szálláshely-szolgáltató épületek,
 2. 1.000 m² bruttó szintterületet meghaladó bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épületek,
 3. szolgáltató épületek (árubemutató-terem, kiállító-terem),
 4. vendéglátás épületei,
 5. a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
 6. parkolóházak,
 7. üzemanyag-töltő állomás,
 8. a környezetet a megengedett határérték alatti mértékben terhelő gazdasági célú építmény.
- b) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető építmények közül önálló rendeltetési egységként az alábbiak helyezhetők el:
 1. iroda rendeltetési egység,
 2. közintézmények (beleértve a diákszállást, kollégiumot, idősek otthonát),
 3. sportépítmények,
 4. szolgáltatás,
 5. kereskedelmi rendeltetési egység legfeljebb bruttó 500 m² szintterülettel,
 6. közösségi szórakoztató rendeltetési egység,

7. szolgálati lakás rendeltetési egység.

- c) Az övezet területén a parkolók fásított felszíni parkolóként is kialakíthatók.
- d) Az övezet területén üzemanyag-töltő állomás építmény részeként sem helyezhető el.

(9) Az „I-X/3” jelű építési övezet telkein, azok szabadonálló építési helyein az építmények az 1. számú táblázatban meghatározott feltételekkel helyezhetők el a jelen szabályzat és a Szabályozási Terv keretei között.

- a) Az övezet területén – az FSZKT jogszabályban előírt övezeti átsorolását követően – 6.000 m²-t bruttó szintterületet meghaladó kereskedelmi építmények is elhelyezhetők a jogszabályok keretei között.
- b) Az övezetek területén – az övezeti előírások keretei között – önálló rendeltetési egységként elhelyezhető:
 - 1. iroda rendeltetési egység,
 - 2. vendéglátó rendeltetési egység,
 - 3. kereskedelmi rendeltetési egység,
 - 4. közösségi szórakoztató rendeltetési egység,
 - 5. szolgálati lakás rendeltetési egység,
 - 6. parkolóház, épület alatti garázs, továbbá
 - 7. a környezetet a határértéknél kevésbé terhelő gazdasági célú rendeltetési egység.
- c) Az övezet területén elhelyezhető melléképítmények:
 - 1. közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - 2. hulladék-tartály-tároló,
 - 3. kerti építmény,
 - 4. kerti víz- és fürdőmedence,
 - 5. kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,

6. zászlótartó-oszlop, antennaoszlop (GSM torony kivételével)
7. Az övezet területén a parkolók fásított felszíni parkolóként is kialakíthatók.

„M” jelű építési övezetek

27. § (1) Az „M” jelű építési övezetek a gazdasági, munkahelyi területek közé tartoznak.

(2) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

(3) Az övezetek területén – az övezeti előírások keretei között – elhelyezhető építmények:

- a) a területfelhasználási egység területén elhelyezhető építmények közül az alábbi építmények helyezhetők el:
 1. nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, valamint:
 2. kereskedelem építményei,
 3. ellátó, szolgáltató építmények,
 4. kutatás, fejlesztés építményei,
 5. parkolóházak,
 6. valamint az 1-5 pontokban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a területre vonatkozó jogszabályban rögzített határértékeket.
- b) Az övezetek területén – az övezeti előírások keretei között – önálló rendeltetési egységként elhelyezhető:
 1. iroda rendeltetési egység,
 2. mindenfajta, a környezetet a megengedett határérték alatti mértékben terhelő gazdasági célú építmény.
 3. vendéglátó rendeltetési egység,
 4. kereskedelmi rendeltetési egység legfeljebb 2.500 m² bruttó szintterülettel,

5. közösségi szórakoztató rendeltetési egység,
6. szolgálati lakás rendeltetési egység,
7. parkolóház, épület alatti garázs, továbbá
8. valamint az 1-7. pontokban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a területre vonatkozó jogszabályban rögzített határértékeket.

(4) A telkek és az építmények jellemzőit a 3. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni:

3. számú táblázat

építési övezet	Telek					Építmény	
	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterületi mutató	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb magassága	legkisebb magassága
	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(m)
„M-X/1”	40	1,50	40	2500	40 (32)	10,50	6,00
„M-X/2”	30	0,60	40	9000	20 (16)	10,50	-

(5) A 3. számú táblázatban feltüntetett legkisebb építménymagasság értékétől a technológiai okokból szükséges építmények esetében a szabályzat módosítása nélkül el szabad térni.

(6) A 3. számú táblázatban, illetve szabályozási tervben feltüntetett építménymagasság értékei az új épület(rész)ek legnagyobb magasságaként értelmezendő az épület(ek) valamennyi homlokzatán. Az övezet területén a legnagyobb építménymagasság a beépített terület legfeljebb 25 %-án legfeljebb 1,50 méterrel túlléphető.

(7) Az övezet területén a parkolók fásított felszíni parkolóként is kialakíthatók.

(8) Az „M-X/1” jelű építési övezet telkein az építmények a zárt sorú beépítési módnak megfelelő építési helyeken helyezhetők el.

- a) Az építési övezet területén újabb építmények csak az építési helyeken belül helyezhetők el.
- b) A meglévő és az építési hely határán túlnyúló épület(rész)ek felújítása, korszerűsítése megengedett, de ezek az építmények nem bővíthetők.

- c) A meglévő és a megengedett legnagyobb építménymagasság mértékét meghaladó magasságú épület(rész)ek felújítása, korszerűsítése megengedett, de ezek az építmények nem bővíthetők.
- d) Az építési övezet telkein a legnagyobb beépítettség mértéke nem haladhatja meg sem a telek teljes területére vetített 40%-ot, sem az építési hely területére vetített 50%-ot.

(9) Az „M-X/2” jelű építési övezet telkein az építmények a szabadonálló beépítési módnak megfelelő építési helyeken helyezhetők el. Amennyiben az építési övezetre előírt legkisebb zöldfelület aránya telken belül nem biztosítható, abban az esetben a zöldfelület – környezetvédelmi okokból, városrendezési hatástanulmány, illetve előzetesen megszerzett elvi engedély alapján – a telek közvetlen környezetében kihelyezett fás növényzet telepítésével is pótolható.

K-TP jelű építési övezetek

28. § (1) A K-TP jelű építési övezetek a különleges tematikus intézményparkok területei közé tartoznak.

(2) Az övezetek területén – az övezeti előírások keretei között – elhelyezhető, a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló funkciójú épületek az alábbiak:

- a) különböző vásárok, kiállítások, szabadtéri bemutatók,
- b) kongresszusi központok,
- c) irodaépületek,
- d) szálláshely-szolgáltató épületek,
- e) szolgáltató rendeltetésű építmények (árubemutató-terem, kiállító-terem),
- f) vendéglátás épületei,
- g) szabadidőparkok, a szabadidő eltöltését szolgáló építmények,
- h) sportolási célú építmények (beleértve a sportolási célú lóartás építményeit is),
- i) egyéb közösségi szórakoztató építmények,
- j) parkolóházak,
- k) lakás célú épület,³

³ Módosította: 54/2005. (XI. 18.) sz. rendelet. Hatályos 2005. XII. 1-től

- l) 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 határértékeket.

(3) Az övezetek területén – az övezeti előírások keretei között – önálló rendeltetési egységként elhelyezhető:

- a) iroda rendeltetési egység,
- b) vendéglátó rendeltetési egység,
- c) kereskedelmi rendeltetési egység legfeljebb bruttó 2.500 m² szintterülettel,
- d) közösségi szórakoztató rendeltetési egység, továbbá
- e) lakás rendeltetési egység.⁴

(4) Az övezet területén elhelyezhető melléképítmények:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény,
- d) kerti víz- és fürdőmedence,
- e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- f) zászlótartó-oszlop, antennaoszlop (GSM torony kivételével)

(5) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

(6) Az övezet területén a parkolók fásított felszíni parkolóként is kialakíthatók.

⁴ Módosította: 54/2005. (XI. 18.) sz. rendelet. Hatályos 2005. XII. 1-től

(7) A telkek és az építmények jellemzőit a 4. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni:

4. számú táblázat

építési övezet	Telek					Építmény	
	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterületi mutató	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb magassága	legkisebb magassága
	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(m)
„K-TP-X/1”	25	1,00	40	7000	50 (37,5)	7,50	-
„K-TP-X/2”	35	2,00	40	6000	20 (16,0)	20,00	10,50
„K-TP-X/3”	30	1,00	40	20000	50 (37,5)	10,50	-
„K-TP-X/4”	35	2,00	40	10000	50 (37,5)	20,00	6,00

(8) A 4. számú táblázatban feltüntetett legkisebb telekszélesség méretétől a szabályzat módosítása nélkül el szabad térni ott, ahol azt szabályozási terv megengedi, illetve ha azt a kialakult állapot indokolttá teszi. Ebben az esetben az illetékes Építésügyi Hatóság legfeljebb 25 % eltérést engedélyezhet a szabályzat módosítása nélkül. A területen a zárójelben meghatározottnál kisebb szélességű telek nem alakítható ki.

(9) A 4. számú táblázatban feltüntetett legkisebb építménymagasság értékétől a technológiai okokból szükséges építmények esetében a szabályzat módosítása nélkül el szabad térni.

(10) A 4. számú táblázatban, illetve szabályozási tervben feltüntetett építménymagasság értékei az új épület(rész)ek legnagyobb magasságaként értelmezendő az épület(ek) valamennyi homlokzatán. Az övezet területén a legnagyobb építménymagasság a beépített terület legfeljebb 25 %-án legfeljebb 3,00 méterrel túlléphető.

(11)⁵ A „K-TP-X/4” jelű építési övezet 39210/55 hrsz.-ú telkének szabadonálló építési helyein:

- Az övezet Gyógyszergyári út mentén kialakítható építési telkein az építményeket úgy kell elhelyezni, hogy a telkek megfelelő megközelítését szolgáló – magánútként kialakítandó – szervizút a megfelelő és szükséges keresztmetszettel biztosítható legyen.
- Az övezet Gyógyszergyári út mentén kialakítható építési telkein az építményeket úgy kell elhelyezni, hogy a telkek hátsókertje legalább 50 méter legyen.
- Az övezet Gyógyszergyári út mentén kialakítható építési telkeinek beépítése során – a terület egységes építészeti arculatának megteremtése érdekében – a

⁵ Módosította: 54/2005. (XI. 18.) sz. rendelet. Hatályos 2005. XII. 1-től

környezethez történő illeszkedést a teljes utcaszakasz javasolt építészeti képét bemutató utcaképpel vagy legalább két irányból bemutatott látványtervvel kell igazolni. A látványtervek nézőpontját a főépítész, illetve az általa működtetett Önkormányzati Tervtanács, továbbá a Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete által felhatalmazott, a városfejlesztési kérdésekben illetékes szakmai szervezet vagy személy elvi állásfoglalása alapján kell meghatározni.

(12) A „**K-TP-X/2**” jelű építési övezet telkeinek szabadonálló építési helyein:

- a) Az övezet építési telkein az építménymagasság értékét nem kell az egyes homlokzatokra külön-külön is érvényesíteni a jogszabályok egyéb előírásainak keretei között.
- b) Az övezet építési telkein az egyes homlokzatok magassága nem haladhatja meg a 30 m-t.

(13) A „**K-TP-X/3**” jelű építési övezet telkeinek szabadonálló építési helyein:

- a) Az övezet területén egyházi építmény elhelyezése esetén az építménymagasság számítás általános szabályainak keretei között torony is kialakítható.
- b) Az övezet építési telkein az egyes homlokzatok magassága torony esetében sem haladhatja meg a 30 m-t.

(14) A „**K-TP-X/4**” jelű építési övezet telkek szabadonálló építési helyein:

- a) Az övezet területén a parkolók fásított felszíni parkolóként is kialakíthatók.
- b) Az övezet területén – az FSZKT jogszabályban előírt övezeti átsorolását követően – 6.000 m²-t bruttó szintterületet meghaladó kereskedelmi építmények is elhelyezhetők a jogszabályok keretei között, kivéve a 39210/55 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában.⁶
- c) Az övezet M4 főútvonal, illetve Gyógyszergyári út mentén kialakítható építési telkeinek beépítése során – a terület egységes építészeti arculatának megteremtése érdekében – a környezethez történő illeszkedést a teljes utcaszakasz javasolt építészeti képét bemutató utcaképpel vagy legalább két irányból bemutatott látványtervvel kell igazolni. A látványtervek nézőpontját a főépítész, illetve az általa működtetett Önkormányzati Tervtanács, továbbá a Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete által felhatalmazott, a városfejlesztési kérdésekben illetékes szakmai szervezet vagy személy elvi állásfoglalása alapján kell meghatározni.

⁶ Módosította: 54/2005. (XI. 18.) sz. rendelet. Hatályos 2005. XII. 1-től

KV-EN jelű építési övezetek

29. § (1) A KV-EN jelű építési övezetek a különleges városüzemeltetési területek közé tartoznak, az energiaszolgáltatás területeiként.

(2) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

(3) A telkek és az építmények jellemzőit az 5. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni:

5. számú táblázat

Építési övezet	Telek					Építmény	
	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterületi mutató	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb magassága	legkisebb magassága
	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(m)
KV-EN-X/1	30	1,00	40	4500	40	10,50	-

(4) Az 5. számú táblázatban feltüntetett legnagyobb beépítettségtől a szabályzat módosítása nélkül el szabad térni meglévő építmény céljára kialakított telek esetében, ahol a beépítettség legfeljebb 20 %-kal magasabb érték is lehet az építmények közötti legkisebb távolságok megtartásával, illetve azoktól engedélyezett eltéréssel.

(5) Az 5. számú táblázatban feltüntetett legkisebb építménymagasság értékétől a technológiai okokból szükséges építmények esetében a szabályzat módosítása nélkül el szabad térni.

(6) Az 5. számú táblázatban, illetve Szabályozási Tervben feltüntetett építménymagasság értékei az új épület(rész)ek legnagyobb magasságaként értelmezendő az épület(ek) valamennyi homlokzatán. Az övezet területén a legnagyobb építménymagasság a beépített terület legfeljebb 25 %-án legfeljebb 1,50 méterrel túlléphető.

(7) **KV-EN-X/1** jelű építési övezetek telkein, azok szabadonálló építési helyein az építmények az 5. számú táblázatban meghatározott feltételekkel helyezhetők el a jelen szabályzat és a Szabályozási Terv keretei között. Az övezetben az előírt legnagyobb építménymagasságtól az alábbi esetekben el szabad térni az építmény beépített területének 25%-án legfeljebb 3,00 méterrel, illetve technológiai okokból elvi engedély alapján.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

KL-KT jelű övezetek

30. § (1) A KL-KT jelű övezetek a közlekedési- és közműépítmények elhelyezésére szolgáló célzott területfelhasználási módú területek (közlekedési területek, közterületek) közé tartoznak.

(2) A **KL-KT-X/1** jelű övezet területén csak a közterületeken és a területek rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el, a szabályozási tervben meghatározott keretek között.

(3) A **KL-KT-X/2** jelű övezet területén csak a közterületeken és a területek rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el. Az övezetben a tel(k)ek a villamos üzemeltetési biztonságának figyelembe vételével építhető(k) be, kötelező elvi engedély alapján.

(4) A telkek és az építmények a 6. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni:

6. számú táblázat

építési övezet	Telek					Építmény	
	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterületi mutató	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb magassága	legkisebb magassága
	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(m)
„KL-KT-X/1”	-	-	-	-	-	-	-
„KL-KT-X/2”	30	0,60	35	2500	30 (24,0)	13,00	-

KL-VA jelű övezetek

31. § (1) A KV-VA jelű övezetek a vasúti építmények elhelyezésére szolgáló célzott területfelhasználási módú területek (közlekedési területek) közé tartoznak.

(2) A **KL-VA-X/1** jelű építési övezet (MÁV) telkein, azok szabadonálló építési helyein az építményt elhelyezni csak elvi engedély alapján szabad.

(3) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

Z-KP jelű övezetek

32. § (1) A Z-KP jelű övezetek a közpark (zöldterület) célzott területfelhasználási módú területek építményei elhelyezésére szolgálnak.

(2) A **Z-KP-X/1** jelű övezet területén kizárólag a közpark területén megengedett építmények helyezhetők el.

(3) A területen újabb telek nem alakítható ki.

E-VE jelű övezetek

33. § (1) Az E-VE jelű övezetek a védelmi célú erdőterület (erdőterület) célzott területfelhasználási módú területek építményei elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az **E-VE-X/1** jelű övezet területén – az illetékes Erdészeti Hatóság előzetes engedélye alapján – kizárólag a véderdők területén megengedett építmények helyezhetők el.

(3) A területen újabb telek elvi engedély alapján kialakítható.

Keretövezetbe nem sorolt közterületek

34. § (1) A **KT-X/1** jelű övezetekbe a keretövezetbe nem sorolt közterületek tartoznak.

(2) Az övezetek területén a közterületen elhelyezhető építmények (fásított parkolók, tájékoztató- és információs rendszer építményei, reklámhordozók) helyezhetők el.

(3) Az övezetek területén elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

IV. FEJEZET

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Záró rendelkezések

35. § (1) A szabályzat rendelkezéseit a hatályba lépést követően kezdett építési ügyekben kell alkalmazni.

(2) Jelen szabályzat hatálybalépésével az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területre vonatkozó Szabályozási Tervekről alkotott kerületi önkormányzati rendeletek (a 49/1995. (VIII. 29.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott R-35882.; a 29/1993. (IX. 14.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott R-35636.; R-35062/1989., R-23752/1977., R-30172/1984., R-18650/1971., R-31477/1985., R-31474/1985., R-23770/1977., R-20426/1973., és az R-25614/1978. számú beépítési terv) előírásai hatályukat veszítik.

(3) A keretövezeti átsorolással érintett területeken a keretövezet átsorolásáig a jelen szabályzat szerinti övezeti előírások érvényesek. A keretövezet megváltozásával az övezeti előírások megváltoznak: a K-TP-X/4 jelű építési övezet területén a K-TP keretövezet I jelű keretövezetre változik, ahol a továbbiakban az „I-X/3” jelű építési övezetre vonatkozó előírások érvényesek.

(4) A Finommechanikai Rt. (M jelű építési övezetbe sorolt) területe és a Gyógyszergyári út, valamint a Fehér út közötti terület beépítési paraméterei mindaddig a véderdőre megengedett értékek kell legyenek, amíg a Finommechanikai Rt. területén működő létesítmények környezeti hatásai a véderdő meglétét indokoltá teszik.

- a) Az (5) bekezdésben meghatározott területen a véderdő fenti feltételek szerinti megszűnését követően (a rendelet 5.§ előírásai szerinti igazolása alapján) a K-TP/1 jelű építési övezetre vonatkozó előírásokat (jelen szabályzat 25.§) kell alkalmazni.
- b) Az (5) bekezdésben meghatározott területen a véderdő meglétéig a K-TP/1 övezetben megengedett építmények közül csak az E-VE jelű övezetben (jelen szabályzat 32.§) is megengedett építmények helyezhetők el, az E-VE célzott területfelhasználási módú területekre vonatkozó előírások (BVKSZ 53. §) keretei között.

(5) A szabályzatban és mellékleteiben előírt fejlesztések infrastrukturális feltételeinek megvalósítása - a források biztosítása - érdekében az önkormányzat külön rendeletben intézkedik a fentiekre irányuló gazdasági megállapodások kereteiről és a szükséges intézkedések köréről.

A területen szükséges infrastruktúra fejlesztések a tervezett fejlesztések környezet-terhelése alapján ütemezetten is megvalósíthatók.

A területen szükséges infrastruktúra fejlesztések kialakításának módját, ütemezését a konkrét építési program alapján legkésőbb az építési tervek kidolgozásáig meg kell határozni.

A fő infrastrukturális- és környezetvédelmi célú fejlesztések - melyekről intézkedni kell - az alábbiak:

- a) A 4-es út bevezető szakaszának legalább 2x1 nyomú (a Gyógyszergyári út déli oldal beépítésének feltételeként)
- b) Fehér út szerviz utakkal bővített keresztmetszetének kiépítése (a Gyógyszergyári út északi oldal beépítésének feltételeként)
- c) Gyógyszergyári út szervizútjának kiépítése (a Gyógyszergyári út északi oldal beépítésének feltételeként)
- d) Gyógyszergyári út 2x2 nyomú kiépítése (a Gyógyszergyári út déli oldal beépítésének feltételeként)
- e) Keresztúri út 2x2 nyomú kiépítése a Gyakorló utca és a MÁV között (a Gyógyszergyári út déli oldal beépítésének feltételeként)
- f) A szükséges közúti csomópontok kiépítése, illetve átépítése – a forgalmi igények növekedésének függvényében – forgalmi- és műszaki tanulmánytervben igazolt módon:

1. Fehér út – Gyógyszergyári út csomópont,

2. Fehér út – FMV RT feltáró út csomópont,
 3. Keresztúri út – Gyógyszergyári út csomópont,
 4. a 4-es út bevezető szakasz – Keresztúri út csomópont,
 5. a 4-es út bevezető szakasz – Keresztúri út összekötő szakasz,
 6. a 4-es bevezető szakasz – Fehér út csomópont,
 7. 4-es út bevezető szakasz és a Budapest-Hatvan vasútvonal külön szintű keresztezés kiépítése,
valamint
- g) a Szabályozási Tervben meghatározott közterület-szabályozások végrehajtása,
- h) az illetékes Erdészeti Hatóság által előírt erdőtelepítések
- i) a környezeti állapot javítását szolgáló növényzet kihelyezések (fasorok, stb.) továbbá,
- j) a környezeti állapot javítását szolgáló talajcserék végrehajtása.

(6) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

György István
polgármester

dr. Neszteli István
j e g y z ő

A kihirdetés napja: Budapest, 2001.szeptember 19.

1. SZÁMÚ MELLÉKLET

KORLÁTOZÁSOK ÉS TILALMAK JEGYZÉKE

Megjegyzés: az adatok a 2001. májusi állapotot rögzítik, azok folyamatos kiegészítése szükséges!

KORLÁTOZÁSOK 1.

VESZÉLYEZTETETT TERÜLETEK

A területen annak talajadottságai és a tervezett beavatkozások (talajtakaró, tereplépcsők, rézsűk, töltések, egyéb földművek) miatt gondos, körültekintő környezet- és műszaki tervezés illetve kivitelezés szükséges. Ennek megfelelően biztosítani kell az alábbiakat:

- (1) felszíni vízrendezés,
- (2) csapadékvíz elvezetése,
- (3) esetleges szivárgó talajvizek lokális rendezése, elvezetése,
- (4) talajcserek, finomtükrök szükség szerinti tömörítésének megtervezése és megvalósítása,
- (5) útarkok, vízelvezető rendszerek burkolatának vízzáró megoldása, az altalaj védelme (térburkolatokkal),
- (6) további vizsgálatok:
 - a) a talajtakaró réteg részletes feltárása fúrással, kutatógödrökkel és fizikai tulajdonságainak részletes laboratóriumi vizsgálata az MSz 15008-1989 előírásai szerint,
 - b) az úttervezési előírásoknak megfelelő részletes laboratóriumi vizsgálatok (fagyveszély, CBR%).