

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Jegyzője**

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére**

**a Budapest X. kerület, Fehér út, Gyakorló utca, Keresztúri út és vasútvonal által
határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló
önkormányzati rendelet megalkotásáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft. a tulajdonában álló Budapest X. kerület 39210/55 hrsz., 39210/173 hrsz., 39210/172 hrsz. és 39210/171 hrsz. alatt álló ingatlanok területén lakó-, kereskedelmi és iroda funkciójú fejlesztést kíván megvalósítani. A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft. által készített tanulmányterv alapján a Budapest X. kerület, Fehér út - Gyakorló utca - Keresztúri út - MÁV-vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzata elkészítésének kezdeményezéséről szóló 30/2017. (IX. 20.) KKB határozatával döntött a fenti területre vonatkozó tervezés elindításáról. Időközben Budapest Főváros Önkormányzata a tulajdonában álló, a Gyógyszergyári úttól délre elhelyezkedő területekre szintén tanulmánytervet készített.

A tervezési terület jelentős része használaton kívüli, alulhasznosított, másik része erdősült. A Budapest X. kerület, Fehér út, Gyakorló utca, Keresztúri út és vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatának (a továbbiakban: KÉSZ) általános célja, hogy a magasabb szintű tervekkel összhangban állapítsa meg a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati szabályokat, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokat.

A tervezés közvetlen célja olyan szabályzat elkészítése, amely megfelel a hatályos jogszabályi környezetnek, és integrálni tudja a Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft. és Budapest Főváros Önkormányzata által készített tanulmányterv tartalmát.

A Budapest Főváros Önkormányzata által készített tanulmánytervben foglalt elképzelések megvalósítása érdekében Budapest Főváros Önkormányzata 26/2019. (I. 23.) Főv. Kgy. határozatával módosította a Budapest főváros településszerkezeti tervéről szóló 1651/2017. (XII. 6.) Főv. Kgy. határozatát (a továbbiakban: TSZT), továbbá 5/2019. (II. 14.) Főv. Kgy. rendeletével módosította a Fővárosi rendezési szabályzatról szóló 5/2015. (II. 16.) Főv. Kgy. rendeletét (a továbbiakban: FRSZ). Így a KÉSZ elfogadás előtt álló tervezete megfelel a TSZT-nek és az FRSZ-nek.

A KÉSZ tervezete széleskörű társadalmi bevonással készült a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 5/2017. (II. 24.) önkormányzati rendelete alapján. Ennek során az érintett lakosság, valamint a bejelentkező érdekképviseleti, civil és gazdálkodó szervezetek, vallási közösségek, illetve környezetvédelmi egyesületek a tervek indításakor és elkészítésekor tájékoztatást kérhettek, javaslatot, észrevételt tehetnek, valamint véleményt nyilváníthattak, illetve lakossági fórum megtartására került sor.

A terv tervezete a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően 2018. június 15. és 2018. július 4. között került közzétételre. Az ezzel kapcsolatos felhívás megjelent közterületen elhelyezett hirdetőfelületen, a Kőbányai Hírek júniusi számában és az önkormányzati honlapon. Javaslatokat, észrevételeket tenni, véleményt nyilvánítani postai úton, illetve elektronikus levélben lehetett. A partnerségi egyeztetés során több észrevétel érkezett. A készülő tervről az Önkormányzat a Kőrösi Csoma Sándor Kőbányai Kulturális Központban 2018. június 25-én 17 órakor lakossági fórumot tartott. A partnerségi egyeztetés során eltérő vélemény nem maradt fenn.

A KÉSZ egyeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 32. § (3) bekezdésében meghatározott teljes eljárással történt, melyet hivatalunk lefolytatott.

A véleményezési eljárás során nem maradt fenn sem jogszabályon alapuló, sem egyéb észrevétel. Az állami főépítész záró szakmai véleménye az előterjesztés leadásáig nem érkezett meg, annak tartalmáról az ülésen tudom tájékoztatni a Tisztelt Képviselő-testületet, illetve meg nem érkezte esetén – tekintettel arra, hogy a rendelet megalkotásának feltétele – az előterjesztést visszavonom.

A KÉSZ elfogadásával kapcsolatban a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) és a Fehér-Liget Ingatlanhasznosító Kft. (a továbbiakban: Beruházó) között településrendezési szerződés (a továbbiakban: Szerződés) megkötésére került sor a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 325/2018. (VIII. 30.) határozata alapján. A Szerződés az Önkormányzat érdekeinek megfelelő garanciákkal övezve tartalmazza az Önkormányzat vezetése és a Beruházó képviselői tárgyalásai során vállalt kötelezettségeket. A KÉSZ Szerződés szerinti tartalommal történő elfogadásával a Beruházó – többek között – vállalta és teljesítette 350 000 000 forint pénzeszköz átadását az Önkormányzat részére oly módon, hogy azt a Szerződés aláírásával egyidejűleg megkötött Letéti Szerződés alapján ügyvédi letétbe helyezte. A Szerződésben meghatározottak szerint a KÉSZ elfogadását az Önkormányzat legkésőbb 2019. június 30-ig vállalta.

II. Hatásvizsgálat

Az érintett területre jelenleg a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Budapest X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV terület által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 39/2001. (IX. 18.) önkormányzati rendelete és a Budapest X. kerület, Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca – Fehér út – 39210/14 hrsz.-ú közterület – 39210/11 hrsz.-ú telek – 39210/55 hrsz.-ú telek – Gyakorló utca – Keresztúri út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 9/2013. (II. 25.) önkormányzati rendelete hatályos. A Trk. 46. § (1) bekezdése szerint a 2014. június 30-áig elfogadott településrendezési eszközök csak 2019. december 31-éig alkalmazhatóak, módosításukra már nincs lehetőség, ezért az új KÉSZ önálló kerületi építési szabályzatként fogadható el.

A településrendezési előírások alapján a rendelet elfogadásának elvi és jogszabályi akadálya nincs. Az új KÉSZ rendelkezései a magasabb szintű tervekkel összhangban állapítják meg a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokat.

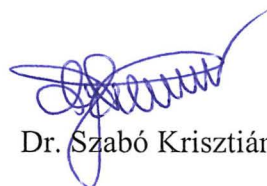
III. A végrehajtás feltételei

A rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba. A hatálybalépését követően a polgármester megküldi vagy elérhetővé teszi a településrendezési eszközt a Trk. 43. § (2) bekezdése szerinti államigazgatási szervek részére.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a Budapest X. kerület, Fehér út, Gyakorló utca, Keresztúri út és vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2019. május „10.”



Dr. Szabó Krisztián

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2019. (... ..) önkormányzati rendelete

a Budapest X. kerület, Fehér út, Gyakorló utca, Keresztúri út és vasútvonal által határolt terület kerületi építési szabályzatáról

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet Általános előírások

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) E rendelet hatálya Budapest X. kerület Fehér út tengelyvonala, Gyakorló utca tengelyvonala, Keresztúri út tengelyvonala és a vasúti terület északi határa által határolt területére (a továbbiakban: Terület) terjed ki.

(2) Az (1) bekezdés szerinti területre vonatkozó szabályozási tervet az 1. melléklet határozza meg.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. általános szintterületi mutató: az építési övezetben megengedett összes rendeltetés számára felhasználható szintterületimutató-érték;

2. fa élettere: a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész;

3. feltételhez kötött szabályozási vonal: olyan szabályozási vonal, amelyet az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén kell végrehajtani;

4. környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenység: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, valamint környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez nem kötött;

5. parkolási szintterületi mutató: kizárólag épületen belül elhelyezett parkoló rendeltetés és annak kiszolgáló közlekedési területe számára felhasználható szintterületimutató-érték;

6. szintterületi mutató: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, amely az általános és parkolási szintterületi mutatóból adódik össze.

3. Telekalakítás

3. §

- (1) Olyan telek, amely több építési övezetbe vagy övezetbe tartozik, nem alakítható ki.
- (2) A sajátos építményfajta számára az építési övezeti és övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.
- (3) A közterület ütemezetten is kialakítható.

4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

4. §

- (1) Legalább 14 méter szabályozási szélességű közúthálózati elem, illetve közforgalom számára megnyitott út létesítése, vagy teljes keresztmetszetet érintő felújítása esetén kétoldali, legalább 2-2 méter szélességű zóldsávba ültetett fasor telepítendő a fák életterének biztosításával.
- (2) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrő, útsorfa minőségű fa ültetendő, a faegyed életterének közműmentes biztosítása mellett. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
- (3) A parkolófelület árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 várakozóhely után egy nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell megoldani fánként legalább 4 m² termőföldterület biztosításával.

5. A természeti környezet védelme

5. §

- (1) Az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „Megtartandó fa/facsoport/fasor” jellel jelölt területen csak részletes dendrológiai vizsgálat alapján, kizárólag:
 - a) élet-, és növény-egészségügyi okokból,
 - b) inváziós fajú fa esetén, vagy
 - c) a növényállomány megújítása céljából vágható ki.
- (2) Az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „Megtartandó facsoport” jellel jelölt területen kizárólag műtárgy, illetve burkolat létesíthető úgy, hogy az a jelölt terület legfeljebb 20%-át foglalja el.
- (3) Az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „Telek zöldfelületként fenntartandó része” jellel jelölt területen
 - a) épület nem helyezhető el,
 - b) az északi telekhatár mentén dupla fasort kell telepíteni cserjesávval,
 - c) a burkolt felületek aránya
 - ca) rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 30%,
 - cb) egyéb esetben 20%lehet.
- (4) Az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „kötelező háromszintes növényállomány” jellel jelölt területen az építmények közül az épülethez kapcsolódó, legfeljebb 1,5 méter széles járda és terepszint alatti műtárgy helyezhető el.”
- (5) Az élőfüves sportpálya a zöldfelület mértékébe a tetőkertre vonatkozó szabályok szerint, a termőföld rétegvastagságának figyelembevételével számítható be.

(6) A Területen a megengedett rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység során keletkező hulladék gyűjtése, illetve átmeneti tárolása kivételével hulladékgazdálkodási tevékenység nem végezhető.

6. A személygépjárművek tárolása

6. §

(1) Az építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához legalább a 3. mellékletben meghatározott számú személygépjármű-várakozóhelyet kell telken belül kialakítani.

(2) Bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet személygépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő várakozóhely-mennyiség megtartása mellett.

(3) Felszíni gépjármű-várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető igénybe. Gépjármű-várakozóhely csak olaj- és hordalékfogó létesítésével alakítható ki.

(4) Emelőszerkezetes parkolóberendezés nem telepíthető.

7. Az autóbuszok tárolása

7. §

(1) Építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához minden megkezdett 200 férőhely után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani az alábbi esetekben:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás rendeltetési egységnél,

b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,

c) 300 munkavállalónál többet foglalkoztató üzemi vagy raktározási rendeltetésű telephelyen, valamint

d) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

(2) Bővítés vagy rendeltetésmódosítás során csak a keletkező többlet autóbusz-elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő várakozóhely-mennyiség megtartása mellett.

(3) Üzemi vagy raktározási rendeltetés kivételével a keletkező autóbusz várakozóhely-létesítési kötelezettség ingatlannal határos közútszakaszon is biztosítható, amennyiben fennáll az alábbi korlátozások valamelyike:

a) bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén az építési telek számára az autóbusz-kihajtás és -behajtás a közút forgalomtechnikai adottságai miatt nem lehetséges,

b) bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén az építési telek meglévő beépítése miatt a telken belül létesítendő autóbusz-várakozóhely számára közúti csatlakozás nem biztosítható,

c) az építési telken lévő, jogszabályban védett épület vagy az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven „Megtartandó fa” vagy „Megtartandó facsoport” jellel jelölt fa, illetve facsoport megőrzése miatt telken belül várakozóhely nem helyezhető el.

(4) Az autóbusz-várakozóhelyet szilárd burkolaton, a közúton elsődlegesen az útpálya szélén, öbölben kell kialakítani.

8. A tehergépjárművek tárolása

8. §

(1) Építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű-várakozóhelyeket telken belül egyedi méretezés alapján kell kialakítani.

(2) Bővítés vagy rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű-elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő várakozóhely-mennyiség megtartása mellett.

9. Kerékpárok tárolása

9. §

Az építési övezetek területén a rendeltetési egységeket úgy kell tekinteni, hogy ott rendszeres kerékpárforgalomra kell számítani.

10. A magánút

10. §

(1) A Területen magánút kizárólag közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki, és csak a Vi-2/3, Vi-2/7 és K-Tp építési övezetekben.

(2) A közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálót, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy közforgalom elől el nem zárt magánúthoz kell csatlakoznia.

(3) A 30 méternél hosszabb, közforgalom elől el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén a tehergépjárművek számára visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.

(4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonalának közötti területsáv előkertnek minősül.

(5) A közforgalom elől el nem zárt magánutat legalább az alábbi szélességgel kell kialakítani:

- a) kiszolgálót hálózati szerep esetén legalább 16 méter,
- b) gyalogút esetén legalább 8 méter.

11. Az ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálása

11. §

Építési telek közötti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára a minimálisan szükséges ki- és bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén 500 férőhely parkolókapacitásig egy közös ki- és bejárat elegendő, és
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat létesíthető.

12. A légitözlekedéshez kapcsolódó építményekre vonatkozó előírások

12. §

A Területen helikopter-leszállóhely nem létesíthető.

13. A közművek

13. §

(1) Épületet elhelyezni kizárólag teljes közművesítettség esetén lehet.

(2) Közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait úgy kell elbontani, hogy a bontási munkálatok ne veszélyeztessék a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

(3) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.

(4) A szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

(5) A Gksz-2/3, Vi-2/3, Vi-2/4, Vi-2/5, Vi-2/6, Vi-2/7, Vi-2/8 és Vi-2/9 építési övezet területén épület létesítése esetén a többletsapadékvíz csak késleltetett módon vezethető a csatornába.

(6) A transzformátort térszint alatt vagy egyéb rendeltetést is tartalmazó épületben kell elhelyezni.

(7) Önálló antennatartó szerkezet (torony) nem létesíthető.

II. Fejezet

Az építés általános szabályai

14. Általános előírások

14. §

(1) Az oldalkert legkisebb mérete az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele, de legalább 5 méter, amennyiben az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terv másképp nem rendelkezik.

(2) A hátsóker legkisebb mérete az arra néző homlokzat tényleges magassága, de legalább az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele.

(3) Az 1. mellékletben meghatározott szabályozási tervben „Telek be nem építhető része” jellel jelölt területen út kivételével építmény nem építhető, továbbá fa nem ültethető. A be nem építhető terület mellett 5-5 méter széles sávban épület nem építhető.

(4) A melléképítmények közül a Területen

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény, valamint

d) zászlórtató oszlop

helyezhető el.

(5) A kerti építmény legmagasabb pontja az 5 métert nem haladhatja meg.

15. Az üzemanyag-töltő állomás

15. §

(1) Közforgalmat szolgáló üzemanyag-töltő állomás kizárólag a KÖu övezetekkel határos Gksz építési övezetekben létesíthető.

(2) Közforgalmat szolgáló üzemanyag-töltő állomást nem lehet elhelyezni olyan telken, amely Kt-Zkp és Kt-Zkk övezetekkel, lakó, egészségügyi, szociális, oktatási, köznevelési vagy gyermekjóléti rendeltetésű épület telkének határától számított 150 méteren belül.

(3) A területen közforgalmat nem szolgáló és mobil üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el.

(4) Elektromos töltőpont a közlekedési célú közterületeken létesíthető.

III. Fejezet

Részletes építési övezeti és övezeti előírások

16. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

16. §

(1) Az Ln-T építési övezet területe jellemzően a 12,5 méteres épületmagasságot meghaladó, több önálló rendeltetési egységet magában foglaló, elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az Ln-T építési övezetben kizárólag

- a)* lakás,
- b)* kiskereskedelmi, szolgáltató,
- c)* egészségügyi, kulturális, valamint
- d)* igazgatási, iroda

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) A szolgáltató rendeltetések közül a 10 főnél alacsonyabb foglalkoztatotti létszámmal működő kézműipari tevékenységen kívül termelő és gyártó tevékenység, önálló raktározás, gépjárműjavítás és kapcsolódó szolgáltatások nem létesíthetők.

(4) Kiszolgáltató vagy kiegészítő rendeltetésű önálló épület nem helyezhető el.

(5) Az építési övezet területén meglévő épületben legfeljebb 100 m² alapterületű kiskereskedelmi, illetve szolgáltató rendeltetés létesíthető.

(6) Az építési övezet területén vendéglátás rendeltetés nem létesíthető.

(7) Az Ln-T építési övezet határértékeit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

17. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

17. §

(1) A Vi-2 építési övezetekben a (2)-(5) bekezdésben meghatározott kivétellel kizárólag

- a)* igazgatási, iroda,
- b)* kiskereskedelmi, szolgáltató,
- c)* nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d)* szállás,
- e)* kulturális, közösségi szórakoztató,
- f)* hitéleti és
- g)* sport

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(2) A Vi-2/2 építési övezet területén kizárólag igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és sportrendeltetés helyezhető el.

(3) A Vi-2/5 és a Vi-2/7 építési övezet területén a telek területének minden teljes 40 m²-e után legfeljebb egy lakás is elhelyezhető.

(4) A Vi-2/6 és a Vi-2/9 építési övezetben telkenként legfeljebb egy szolgálati lakás létesíthető.

(5) A Vi-2/10 építési övezet területén kizárólag a közművek sajátos építményfajtaí helyezhetők el.

(6) A Vi-2/8 építési övezet területén az épület zárt sorát a terepszinttől számított 9 méter felett legalább két helyen, legalább 15 méteres épületközzel meg kell szakítani.

(7) A Vi-2/6 építési övezet területén az előkert legkisebb mérete 5 méter.

(8) A Vi-2/9 építési övezet területén az előkert legkisebb mérete 3 méter.

(9) A Vi-2/5, Vi-2/7 és a Vi-2/8 építési övezet területén a földmunkával járó építési tevékenységet megelőzően a felszín alatti közeg szennyezettségét környezeti állapotvizsgálat készítésével fel kell tární.

(10) A Vi-2 építési övezetek határértékeit a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

18. §

(1) A Vi-2/3 építési övezet területén a legalább 1 000 m² bruttó szintterületű összbeépítés elérésekor a közlekedési rendszernek az alábbiaknak megfelelően kell üzemelnie:

a) a Gyógyszergyári utca és a Fehér út csomópontjának a Gyógyszergyári utcai ágában egy többlet forgalmi sávval kell rendelkeznie,

b) a Gyógyszergyári utca és a Keresztúri út csomópontjának a Gyógyszergyári utcai ágában egy többlet forgalmi sávval és a Keresztúri úti ágában a Gyógyszergyári utca irányába egy önálló jobbra kanyarodó sávval kell rendelkeznie,

c) a Keresztúri útnak a Gyógyszergyári utca és Gyakorló utca közötti szakaszán egy többlet forgalmi sávval kell rendelkeznie,

d) a Gyógyszergyári utca Fehér út és a 39210/174 hrsz.-ú közút közötti szakaszának két öbölben elhelyezett autóbuszmegállóval kell rendelkeznie,

e) a Gyógyszergyári utca Fehér út és a 39210/174 hrsz.-ú közút közötti szakaszának az északi oldalán szervizúttal vagy kétszer két forgalmi sávós közúti keresztmetszettel kell rendelkeznie,

f) ha az a)-e) pontokban meghatározott infrastruktúra-elemek korábban már megvalósultak, abban az esetben a Fehér útnak legalább az Albertirsai köz és Gyakorló utca közötti szakaszán a villamospálya keleti oldalán szervizúttal kell rendelkeznie, valamint a Keresztúri út 39210/192 és 39213/3 helyrajzi számú telkén autóbuszsávnak kell üzemelnie.

(2) A Vi-2/3 építési övezet területén a legalább 100 000 m² bruttó szintterületű összbeépítés elérésekor a Fehér út és a Kőrösi Csoma Sándor út között az Albertirsai köz vonalában közvetlen közúti kapcsolatnak kell üzemelnie.

(3) A Vi-2/3 építési övezet területén a legalább 200 000 m² bruttó szintterületű összbeépítés elérésekor a Hungária körút és a Keresztúri út között egy új, legalább II. rendű hálózati szerepet betöltő főútnak kell üzemelnie.

(4) A Vi-2/4 építési övezet területén épület létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbiaknak megfelelően kell üzemelnie:

a) a Terebesi utat a Fehér út és a Gyógyszergyári utca között ki kell építeni, valamint

b) a Gyógyszergyári utcát az új nyomvonalán ki kell építeni.

(5) A Vi-2/6 építési övezet területén épület létesítésekor a Fehér út és a Kőrösi Csoma Sándor út között az Albertirsai köz vonalában tervezett közvetlen közúti kapcsolatnak kell üzemelnie.

(6) A Vi-2/7 építési övezet területén a beépítés megkezdése előtt a Gyógyszergyári utca és a Fehér út csomópontjának a Gyógyszergyári utcai ágában egy többlet forgalmi sávnak kell üzemelnie.

(7) A Vi-2/7 építési övezet területén a 700. lakást tartalmazó épület használatbavételekor – nem lakó rendeltetésű beépítés esetén minden 40 m² beépítést egy lakásként figyelembe véve – a közlekedési rendszernek az alábbiaknak megfelelően kell üzemelnie:

a) a Gyógyszergyári utca és Keresztúri út csomópontjának a Gyógyszergyári utcai ágában egy többlet forgalmi sávval és a Keresztúri úti ágában a Gyógyszergyári utca irányába egy önálló jobbra kanyarodó sávval kell rendelkeznie,

b) a Keresztúri útnak a Gyógyszergyári utca és Gyakorló utca közötti szakaszán egy többlet forgalmi sávval kell rendelkeznie,

c) a Gyógyszergyári utca új beépítéssel érintett szakaszának öbölben elhelyezett autóbusz-megállóval kell rendelkeznie, és

d) a Gyógyszergyári utca beépítéssel érintett szakaszának az északi oldalán szervizúttal kell rendelkeznie.

e) ha az a)-d) pontokban meghatározott infrastruktúra-elemek korábban már megvalósultak, abban az esetben a Fehér útnak legalább az Albertirsai köz és Gyakorló utca közötti szakaszán a villamospálya keleti oldalán szervizúttal kell rendelkeznie.

(8) A Vi-2/7 építési övezet területén az 1000. lakást tartalmazó épület használatbavételekor – nem lakó rendeltetésű beépítés esetén minden 40 m² beépítést egy lakásként figyelembe véve – a közlekedési rendszernek az alábbiaknak megfelelően kell üzemelnie:

a) a Gyógyszergyári utcát és a 39210/14 helyrajzi számú közutat egy új közúttal kell összekapcsolni a Vi-2/5 és Vi-2/8 építési övezetek területe között,

b) a 39210/14 helyrajzi számú közút és a Fehér út csomópontjának a 39210/14 helyrajzi számú közúton lévő ágában egy többlet forgalmi sávnak kell üzemelnie,

c) a Gyógyszergyári utca új beépítéssel érintett szakaszának öbölben elhelyezett autóbusz-megállóval kell rendelkeznie, és

d) a Gyógyszergyári utca beépítéssel érintett szakaszának az északi oldalán szervizúttal kell rendelkeznie.

e) ha az a)-d) pontokban meghatározott infrastruktúra-elemek korábban már megvalósultak, abban az esetben a Fehér útnak legalább az Albertirsai köz és Gyakorló utca közötti szakaszán a villamospálya keleti oldalán szervizúttal kell rendelkeznie, valamint a Keresztúri út 39210/192 és 39213/3 helyrajzi számú szakaszán autóbuszsávnak kell üzemelnie.

(9) A Vi-2/8 építési övezet területe beépítésének használatbavételekor a közlekedési rendszernek a (7) és (8) bekezdésben meghatározott elemekkel kell üzemelnie.

(10) A Vi-2/9 építési övezet területén legalább 5000 m² bruttó szintterületű összbeépítés elérésekor a Fehér útnak teljes hosszában kétszer két forgalmi sávú közúti keresztmetszettel kell rendelkeznie.

18. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület (Gksz-2)

19. §

(1) A Gksz-2 építési övezetek területe elsősorban a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, ahol a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló rendeltetés is elhelyezhető.

(2) A Gksz-2 építési övezetben kizárólag

a) környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági,

b) kereskedelmi, szolgáltató,

c) iroda

d) kutatás-fejlesztés, valamint

e) raktározás

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) A Gksz-2/1 építési övezet területén a legnagyobb beépítettség mértéke nem haladhatja meg sem a telek teljes területére vetített 40%-ot, sem az 1. mellékletben meghatározott szabályozási terven jelölt építési hely területére vetített 50%-ot.

(4) A Gksz-2 építési övezetek határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

19. Tematikus intézménypark (K-Tp)

20. §

(1) A K-Tp építési övezet területe elsősorban tematikus bemutató és szabadidőpark kialakítására szolgál, ahol a rendeltetésnek megfelelő kiegészítő és kiszolgáló rendeltetés is elhelyezhető.

(2) A K-Tp építési övezetben kizárólag

a) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

b) kulturális, közösségi szórakoztató

c) kereskedelmi, szolgáltató,

d) szállás,

e) iroda és

f) sport

rendeltetés, illetve annak építménye helyezhető el.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás legfeljebb 2 rendeltetési egységgel kialakítható.

(4) A K-Tp építési övezet területén legalább 5000 m² bruttó szintterületű beépítés elérésekor a Hungária körút és a Keresztúri út között egy új, legalább II. rendű hálózati szerepet betöltő főútnak kell üzemelnie.

(5) A K-Tp övezetben meglévő közművek átépítése, illetve kiváltása esetén a közművezeteket meglévő vagy tervezett közterületre kell áthelyezni.

(6) A K-Tp építési övezet határértékeit a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.

20. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

21. §

(1) A KÖu-2 övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szervizútjai, csomópontjai, műtárgyai, befogadóig kiépített csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közmű és hírközlési építmény és zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) A főútvonalat legalább kétszer két sávos keresztmetszettel kell kialakítani.

(3) Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként létesíthető.

(4) Az övezet területén gépjármű-várakozóhely csak szervizútról megközelíthetően vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.

(5) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozás kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(6) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

21. II. rendű főutak területe (KÖu-3)

22. §

(1) A KÖu-3 övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervizútjai, csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közúti-vasúti pálya, közmű és hírközlési építmény és zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan, kerékpárútként vagy kétoldali irányhelyes kerékpársávként létesíthető

(3) Az övezet területén gépjármű-várakozóhely csak szervizútról megközelíthetően vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.

(4) Az övezet területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozás kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(5) Az övezet területén épület – kiosk kivételével – nem helyezhető el.

22. Településszerkezeti gyűjtőutak területe (KÖu-4)

23. §

(1) A KÖu-4 övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak, ezek csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közmű és hírközlési építmény és zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

23. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

24. §

(1) A Kt-Kk övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak közé nem tartozó gyűjtőutak, a kiszolgáló és lakóutak, ezek csomópontjai, műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint parkoló, kerékpáros- és gyalogosinfrastruktúra-elem, közmű és hírközlési építmény és zöldfelületi elem elhelyezésére szolgál.

(2) Gyűjtőút hálózati szerepkört tölt be a Gyakorló utca és a Gyógyszergyári utca.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

24. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

25. §

(1) A Kt-Kgy övezet területe önálló gyalogos- és kerékpárosinfrastruktúra-elemek elhelyezésére, ezek műtárgyai, csapadékvíz-elvezető rendszere, valamint zöldfelületi elem, közmű és hírközlési építmény elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

25. Védelmi erdőterület (Ev)

26. §

- (1) Az Ev övezetbe a szomszédos területek környezeti állapotjavításának céljára kialakított és az azonos célú erdősítésre alkalmas területek tartoznak.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (3) Az Ev övezet határértékeit a 2. melléklet 5. pontja határozza meg.

26. Közpark területe (Kt-Zkp)

27. §

- (1) A Kt-Zkp övezetbe az egy hektárnál nagyobb rekreációs jelentőségű közhasználatú zöldfelületek tartoznak. Az övezet pihenő, játszó és sport rendeltetést tartalmazó közpark létesítésére szolgál.
- (2) Az övezet területét a közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.
- (3) Az övezetben kizárólag
 - a) legfeljebb két vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
 - b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
 - c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye,
 - d) a terület fenntartásához szükséges építmény és
 - e) nyilvános illemhelyhelyezhető el.
- (4) A Kt-Zkp övezet határértékeit a 2. melléklet 6. pontja határozza meg.

27. Közkertek területe (Kt-Zkk)

28. §

- (1) A Kt-Zkk övezetekbe az egy hektárnál kisebb rekreációs jelentőségű közhasználatú zöldfelületek tartoznak. Az övezetek pihenő, játszó és sport rendeltetést tartalmazó közkertek létesítésére szolgálnak.
- (2) Az övezetek területét a közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.
- (3) Az övezetek területén épületet nem helyezhető el.
- (4) Az övezetekben kizárólag
 - a) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építmény,
 - b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építménye és
 - c) a terület fenntartásához szükséges építményhelyezhető el.
- (5) A Kt-Zkk/2 övezet területén sportkert nem létesíthető.
- (6) A Kt-Zkk övezetek határértékeit a 2. melléklet 6. pontja határozza meg.

28. Rekreációs célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Rek)

29. §

- (1) A Kb-Rek övezetbe tartoznak a közhasználat elől elzárt, nagy zöldfelülettel rendelkező szabadtéri sportterületek.

- (2) Az övezet területén kizárólag sport rendeltetés létesíthető.
- (3) Az övezet határértékeit a 2. melléklet 7. pontja határozza meg.

29. Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)

30. §

- (1) A Kb-Ez övezetbe a kondicionáló zöldfelületek tartoznak, amelyek a környezeti állapot javítását szolgálják.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (3) A Kb-Ez övezet határértékeit a 2. melléklet 7. pontja határozza meg.

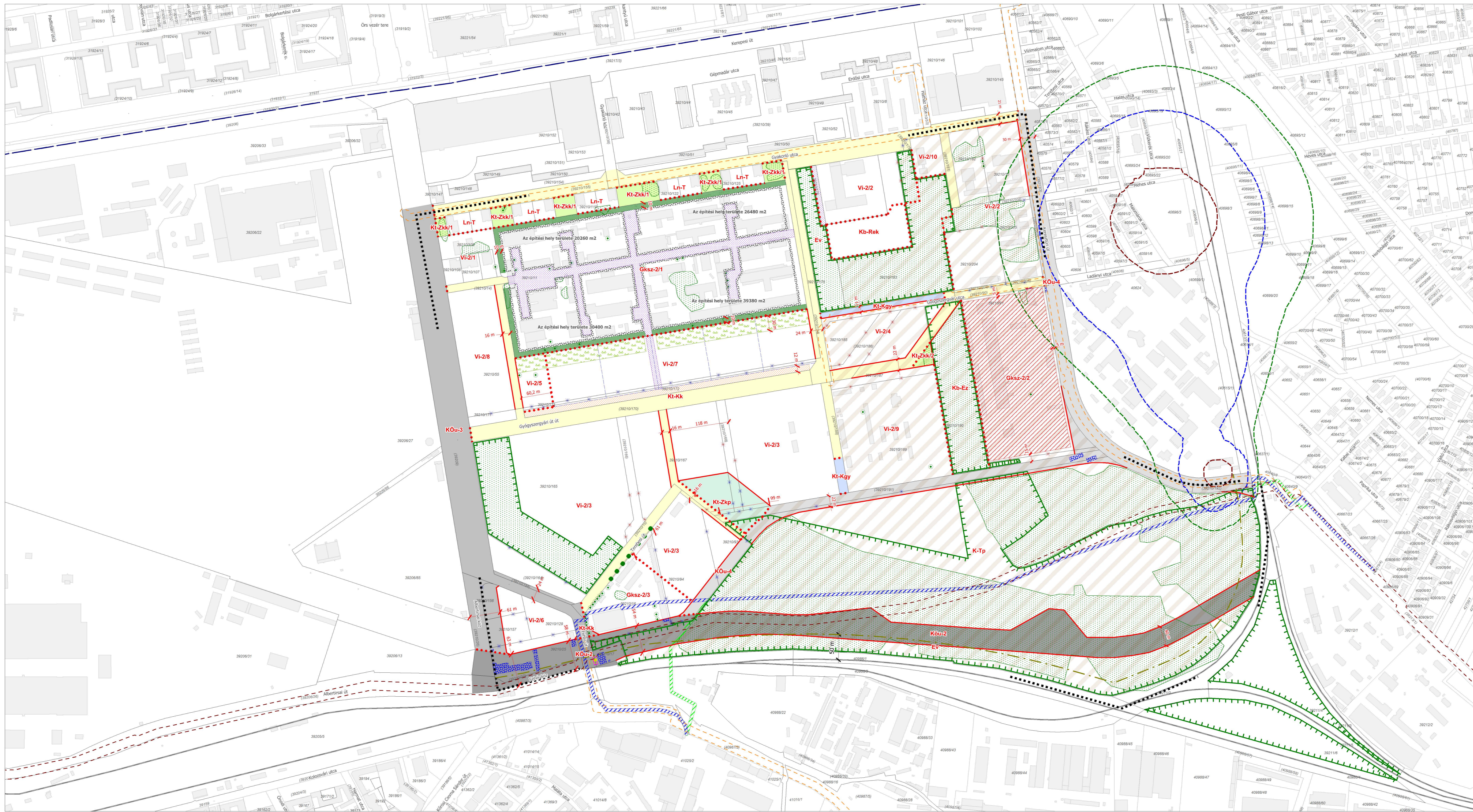
IV. Fejezet Záró rendelkezések

31. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Fehér út – Gyakorló utca – Keresztúri út – MÁV terület által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 39/2001. (IX. 18.) önkormányzati rendelete.
- (3) Hatályát veszti Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca – Fehér út – 39210/14 hrsz.-ú közterület – 39210/11 hrsz.-ú telek – 39210/55 hrsz.-ú telek – Gyakorló utca – Keresztúri út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 9/2013. (II. 25.) önkormányzati rendelete.

D. Kovács Róbert Antal
polgármester

Dr. Szabó Krisztián
jegyző



JELMAGYARÁZAT
KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEL

A szabályozás alapelemei

- Szabályozási vonal
- 10 m Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Építési övezet, övezet határa
- Vi-2 Építési övezet, övezet jele
- Közterületek övezetei

A szabályozás másodlagos elemei

- Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal
- ✱ Megszüntetett jel
- ▨ Építési hely
- Közterületen álló bontandó épület/épületrész
- Telek be nem építhető része
- Megtartandó fa
- Megtartandó facsoport
- Megtartandó fasor
- Telek zöldfelületként fenntartandó része
- Háromszintes növényállományú zöldfelület
- Szöveges szabályozási elem területe
- Szabályozási terv területi hatálya

TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

- ✱ Javasolt megszüntetés
- Javasolt telekhatár
- Javasolt magánút
- Vasútvonal védőtávolsága
- Nagynyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete (NKM)
- Nagyköznyomású földgáz elosztóvezeték biztonsági övezete (NKM)
- ▨ Dreher Sörgyárak Zrt. meglévő/tervezett vízvezetékének védőtávolsága
- Szennyvíztemelő
- Országos Erdőállományi Adattár szerinti erdőterület
- Kármentesítéssel érintett ingatlanok (Pest Megyei Kormányhivatal adatszolgáltatása alapján)
- ▨ Veszélyes üzem belső / központos / külső veszélyességi zónája
- Közműterület

ALAPTÉRKEPI ELEMEL

- Telekhatár
- 40667/23 Helyrajzi szám
- Épület

<p>BFTV Kft. Munkácsy u. 11. sz. ép. 1052 Budapest</p> <p>BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.</p>	MUNKÁ MEGNEVEZÉSE:	X. KERÜLET, FEHÉR ÚT - GYAKORLÓ UTCA - KERESZTÚRI ÚT - VASÚTVONAL ÁLTAL LEHATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA	TERVFAJTA:	KÉSZ		
	RAJZ MEGNEVEZÉSE:	Szabályozási terv	TÖRZSSZÁM:	I-697-1/2016		
	TERVEZŐK:	Albrecht Úte TT1 01-2017	Balla Marianne TT1 01-4620	Ternyik Viktória	RAJZSZÁM:	1
	Nyitányi Andrá Szőke Bálárs	Orosz István	Szabó Krisztián	Peál Zoltán	Rubus Zoltán	MÉRÉ TARÁNY:
ÜGYVEZŐ:	Albrecht Úte	TE: 05-1585, TH: 05-1585 TV 01-16166	Peál Zoltán	Rubus Zoltán	DÁTUM:	2019. május

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Nagyvárosias telepszerű lakóterület (Ln-T)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2.					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3.	Ln-T	1600	szabadonálló	25	-	33,0	35	25	2,8	-

2. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek (Vi-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2.					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3.	Vi-2/1	1600	szabadonálló	40	-	10,5	35	40	1,5	0,75
4.	Vi-2/2	3000	szabadonálló	30	-	10,5	35	30	1,0	-
5.	Vi-2/3	5000	szabadonálló	40	6,0	20,0	40	60	2,4	1,2
6.	Vi-2/4	5000	szabadonálló	40	6,0	20,0	40	60	2,4	1,2
7.	Vi-2/5	5000	szabadonálló	40	6,0	20,0	40	60	2,4	1,2
8.	Vi-2/6	9500	szabadonálló	65	10,5	23,0	25	65	3,0	1,25
9.	Vi-2/7	10000	szabadonálló	40	6,0	20,0	40	60	2,0	1,0
10.	Vi-2/8	10000	zárt sorú	85	6,0	20,0	10	85	2,4	1,2
11.	Vi-2/9	20000	szabadonálló	30	-	10,5	40	30	1,0	-
12.	Vi-2/10	4500	szabadonálló	30	-	10,5	40	30	1,0	-

3. Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló területek (Gksz-2)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2.					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3.	Gksz-2/1	2500	szabadonálló	40	-	10,5	30	40	1,5	-
4.	Gksz-2/2	9000	szabadonálló	30	-	10,5	40	30	0,6	-
5.	Gksz-2/3	20000	szabadonálló	30	-	10,5	40	30	0,9	-

4. Tematikus intézménypark területe (K-Tp)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2.					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3.	K-Tp	10000	szabadonálló	35	-	20	40	20	0,6	-

5. Zöldterületek (Kt-Zkp, Kt-Zkk)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2.					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3.	Kt-Zkp	10000	szabadonálló	1	-	4,5	75	0	0,01	-
4.	Kt-Zkk/1	4000	-	0	-	-	75	0	0	-
5.	Kt-Zkk/2	4000	-	0	-	-	60	0	0	-

6. Védelmi erdőterület (Ev)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2.					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3.	Ev	200000	-	0	-	-	-	0	0	-

7. Különleges beépítésre nem szánt területek (Kb-Rek, Kb-Ez)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2.					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3.	Kb-Rek	10000	szabadonálló	3	-	7,5	35	0	0,06	-
4.	Kb-Ez	20000	-	0	-	-	90	0	0	-

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A	B
1.	Az Örs vezér tere metróvonal utasperonjától légvonalban mért 500 méteres távolsággal érintett telkek esetében:	Az Örs vezér tere metróvonal utasperonjától légvonalban mért 500 méteres távolságán kívül eső telkek esetében:
2.	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egysége után
3.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületéig minden megkezdett 20 m ² -e után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületéig minden megkezdett 20 m ² -e után
4.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 és 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 40 m ² -e után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 és 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m ² -e után
5.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 40 m ² -e után	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m ² -e után
6.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) 2 vendégszobája után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden vendégszobája után
7.	fő- és gyűjtőút melletti építmény funkcióváltásával létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység esetén minden megkezdett 10 m ² fogyasztótér után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	fő- és gyűjtőút melletti építmény funkcióváltásával létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 5 m ² fogyasztótère után
8.	kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő vagy újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m ² fogyasztótère után, terasz és a zárt fogyasztótér közül a nagyobbra méretezve	kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő vagy újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m ² fogyasztótère után
9.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
10.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után

11.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén – ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 10 férőhelye után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 5 férőhelye után
12.	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetében, ahol a férőhelyszám nem értelmezhető, minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetében, ahol a férőhelyszám nem értelmezhető, minden megkezdett 50 m ² nettó alapterülete után
13.	lelátóval nem rendelkező, sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 10 férőhelye után	lelátóval nem rendelkező, sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 5 férőhelye után
14.	lelátóval rendelkező, sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után	lelátóval rendelkező, sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 30 férőhelye után
15.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 10 m ² nettó alapterülete után
16.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 8 betegágya után	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 4 betegágya után
17.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helyiségeinek minden megkezdett 200 m ² -e után	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helyiségeinek minden megkezdett 200 m ² -e után
18.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1500 m ² -e után	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1500 m ² -e után
19.	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincsen parkoló létesítési kötelezettség
20.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után
21.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 1000 m ² -e után	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m ² -e után
22.	kollégium, diákothon, diákszálló, idősek otthona minden 20 férőhelye után	kollégium, diákothon, diákszálló, idősek otthona minden 10 férőhelye után
23.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 40 m ² nettó alapterülete után	szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után