

26/2001. (VII. 03.) sz. rendelet
Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre
Városrendezési és Építési Szabályzatáról.

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testületének helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. törvény 63/A. § a) pontja, valamint 63/A. § (2) bekezdése, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14. § (3) bekezdése alapján megalkotja a Pestszentlőrinc-Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló rendeletét.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. § — A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) Budapest főváros XVIII. kerületnek az 1994. évi XLIII. törvényben meghatározott közigazgatási területén
- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK),
 - a fővárosi szabályozási kerettervről szóló 46/1998.(X.15.)Föv.Kgy. rendelet (továbbiakban FSZKT)
 - a budapesti városrendezési és építési keretszabályzatáról szóló 47/1998.(X.15.)Föv.KGy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ),
 - a fővárosi és kerületi településrendezési eszközök önkormányzati felhatalmazásához szükséges követelményekről szóló 48/1998.(X.15.)Föv.KGy. rendelet előírásait, e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.
- (2) Pestszentlőrinc-Pestszentimre közigazgatási területén a területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélykérés nélkül
- e rendeletnek és mellékleteinek, valamint
 - a hatályos kerületi szabályozási tervek, és
 - az a-b) pontban felsorolt településrendezési eszközökben nem szabályozott kérdésekben a BVKSZ és FSZKT előírásainak,
 - az a-c) pontban felsorolt településrendezési eszközökben nem szabályozott kérdésekben az OTÉK előírásainak, valamint
 - a vonatkozó egyéb jogszabályi előírásoknak megfelelően szabad.
- (3) A jelen rendeletben és mellékleteiben foglalt előírásokat kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani. Módosításuk csak a Fővárosi Önkormányzat rendeleti úton történő módosításával lehetséges.

2. §

Az FSZKT elhatárolt területekben felsorolt módosításával érintett területeken a PPVSZ a módosítást követően elhelyezett építési övezeteket/övezeteket tartalmazza, de ezek – a PPVSZ záró rendelkezéseinek megfelelően – csak az FSZKT módosítását követően alkalmazhatóak az engedélyek kiadásánál:

- MO-1000-as övezetrendszerrel érintett területek keretövezetei, szabályozása, ezzel összefüggésben az Alcskai út – Kerekes utca közötti lakóterület visszaállítása¹
- Alcskai út – Kerekes utca közötti övezetrendszerrel érintett utca MO-tól előírányozott hálózati szerepének módosítása².

3. §

- A PPVSZ 1. sz. térképi melléklete területileg rögzíti az FSZKT keretövezeteit és egyéb szabályozási elemeket, a célzott terület-felhasználási módok területi lehatárolását, valamint a PPVSZ által kialakított építési övezeteket és övezeteket (továbbiakban együtt építési övezeteket).
 - A PPVSZ 2. sz. melléklete területileg rögzíti a hatályos kerületi szabályozási tervek (továbbiakban KSZT) területének lehatárolását, valamint ezen túlmenően azoknak a területeknek a lehatárolását, ahol az építészeti követelmények meghatározását a PPVSZ – a helyi adottságokból adódóan, valamint a PPVSZ, illetve OTÉK rendelkezései figyelembevételével KSZT készítéséhez köti.
- A PPVSZ 3. sz. melléklete a védelmi és korlátozási intézkedésekkel érintett területek lehatárolását

¹ Az érintett belterületi ingatlanok korábbi parcellázás eredményeképp magántulajdonban vannak.

² A változást a fővárosi jóváhagyás előtt álló közlekedési rendszerfejlesztési terve már figyelembe vette.

tartalmazza az a)-o) pontokban felsoroltak szerint. A védelmi és korlátozási előírásokat az övezetre, építési övezetre vonatkozó általános és részletes előírásokkal együtt kell alkalmazni.

- a) műemlék és műemléki környezet
- b) ismert régészeti lelőhelyek
- c) országos természetvédelem alá tartozó területtel szomszédos terület
- d) fővárosi rendeletben védett épületek, illetve egyéb elemek
- e) városkép szempontjából kiemelt területek
- f) városkép szempontjából kiemelt útvonalak
- g) fővárosi jelentőségű védett közparkok és temetők
- h) fővárosi jelentőségű védett fasorok
- i) jelentős mértékű környezetvédelmi kárelhárítással érintett területek
- j) életvédelmi létesítmények (óvóhelyek)
- k) mikrohullámú sávok
- l) repülőtéri zajgátló védőövezetek (FSZKT szerinti és a hatályos jogszabály alapján kidolgozott javaslat)
- m) felszínmozgás-veszélyes területek
- n) mély-fekvésű területek
- o) sajátos jogintézmények közül a teljes közigazgatási területet nem érintők – elővásárlási jog gyakorlásával, valamint a településrendezési kötelezésekkel (beépítési, helyrehozatali, illetve beültetési kötelezettség) – érintett területek lehatárolását.

4. §

A PPVSZ és 1. sz. mellékletét képező övezeti térkép a szabályozási elemek megjelenítését – a (3) és (4) bekezdésben jelzett kivételekkel – a fővárosban elfogadott, és általánosan alkalmazott kódok használatával biztosítja.

(2) A kód a következő adatokat tartalmazza:

a térképen:

- a) a keretövezet jele (a BVKSZ szerint)
- b) (célzott terület-felhasználási módú terület jele - FSZKT és BVKSZ szerint)
- c) a kerület száma (XVIII)
- d) építési övezet /övezet száma, neve

a szabályzatban és szabályozási tervekben a fentiekben túlmenően:

- e) legkisebb (legnagyobb) kialakítható telekméret
- f) beépítési mód
- g) legnagyobb beépítési mérték
- h) (legkisebb) legnagyobb építménymagasság
- i) legkisebb zöldfelületi mérték
- j) szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke

(3) a) A PPVSZ jóváhagyásakor hatályban lévő szabályozási tervek tervezési területét a PPVSZ 1. sz. térképi melléklete egy építési övezetként tartalmazza, kivéve, ha a terv területi hatálya több keretövezetet is érint.

Abban az esetben, ha a terv területi hatálya több keretövezetet is érint, annak területét az érintett keretövezetek lehatárolásának megfelelően osztott, és számukkal megegyező számú építési övezetként/övezetként jeleníti meg. Az építési övezet – (2) bek. d) pont szerinti – jeleként a PPVSZ 2. sz. mellékletén jelzett hatályos településrendezési terv sorszámát is közli arab számmal. E sorszámok csak hatályos tervek jelzésére használhatók, más építési övezet elnevezésére nem alkalmazhatók.

(4) Azokon a területeken, ahol az építésjogi követelmények meghatározását a PPVSZ szabályozási terv készítéséhez köti, az építési övezet – (2) bek. d) pont szerinti – neveként a KSZT jelzés jelenik meg.

5. § — Szabályozási tervek készítésére vonatkozó előírások

(1) A PPVSZ jóváhagyásakor hatályos – 2 sz. mellékletében felsorolt – kerületi szabályozási tervek területén a telekalakítás és építési munka engedélyezésénél – az Étv. 60. § (3) b) pontja szerint – a vonatkozó tervekben foglalt előírásokat kell alkalmazni a kidolgozásuk alapjául szolgáló országos (OÉSZ illetve OTÉK) és fővárosi (BVSZ illetve BVKSZ) szabályokkal együtt. Az OÉSZ-alapú tervek - az Étv. 60. § (3) bek. szerinti határidőig - 2003. december 31-ig alkalmazhatók.

(2) Az OÉSZ, illetve BVSZ előírásain alapuló településrendezési tervek területére vonatkozóan az Étv., OTÉK, FSZKT és BVKSZ, valamint a PPVSZ rendelkezéseinek megfelelő új építési övezeteket és építésjogi követelményeket legkésőbb 2003. december 31-ig meg kell határozni.

(3) A hatályos szabályozási tervek részterületen történő felülvizsgálatára, módosítására csak az OTÉK előírásai alapján kidolgozott szabályozási tervek esetében és akkor van mód, ha a tervezett módosítás szinkronban van a BVKSZ és FSZKT adott területre vonatkozó előírásaival.

(4) A hatályos szabályozási tervek módosításakor a beépítési mérték akkor sem növelhető, ha a keretövezeti előírások azt megengednék. Ilyen irányú fejlesztés megalapozása csak új – az összes alátámasztó munkarészt tartalmazó – KSZT esetében lehetséges.

6. §

(1) A BVKSZ, illetve PPSZ által előírt szabályozási terveket – a (2) bekezdésben jelzett kivétellel – összefüggő terület-felhasználási egységenként (keretövezetenként) egy ütemben kell elkészíteni.

(2) A szabályozási terv több ütemben is elkészíthető, ha a terv

- a) nem újonnan beépítésre kerülő, illetve jelentős átépítésre kerülő területre készül, és
- b) a fejlesztési szándékokhoz igazodó, több ütemre bontott tervezés nem veszélyezteti az érintett terület településrendezési és településképi értelemben egyaránt egységes kialakítását.

(3) A készülő szabályozási terv helyi építési szabályzatának csak azon szabályozási elemeket kell meghatározni, amelyek a PPSZ-ben nem szabályozottak. A szabályozási terv jóváhagyásával egyidejűleg a PPSZ-t is módosítani kell oly módon, hogy annak

- a) szövegébe a szabályozási terv helyi építési szabályzata beszerkesztésre,
- b) térképi mellékletein a változás átvezetésre kerül

7. § — Az előírt szabályozási tervek készítésére, illetve azok tartalmára vonatkozó eltérési lehetőségek³

A szabályozási terv készítésére, tartalmára vonatkozó BVKSZ-rendelkezéseket az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni.

(1) Az FSZKT-ban feltüntetett

- a) rehabilitációs szabályozást igénylő területeken (RSZT), valamint
- b) a kialakult állapot megőrzése érdekében speciális szabályozást igénylő területeken (SSZT)
- c) az építési övezetek szabályozási határértékeinek meghatározásához – ha az más szempontból nem szükséges – csak akkor kell a BVKSZ 1. § (14) szerinti szabályozási tervet elkészíteni, ha a BVKSZ vonatkozó 1. § (9)-(10) bek. rendelkezésekben foglalt kedvezmények alkalmazására van szükség.

(2) Műemléki, helyi érték-, valamint városképi védelem alatt álló területen – ha az az Étv. szerinti jelentős átépítés, közterület-szabályozás vagy más szempontból nem szükséges – az építési munka megalapozására nem kell a BVKSZ 1. § (14) bek. szerint szabályozási tervet készíteni. Szabályozási terv hiányában, a városképhez fűződő érdekek teljesítése érdekében elvi engedélyezési terv benyújtása kötelező.

(3) A BVKSZ 1. § (14) bekezdésében meghatározott, a KSZT készítéséhez kötelezően előírt értékvédelmi alátámasztó munkarészt a PPSZ alátámasztó munkarésze tartalmazza. A szabályozási tervek készítésekor csak abban az esetben kell értékvédelmi alátámasztó munkarészt készíteni, ha azt az időközben bekövetkezett változások indokolják, illetve az érintett államigazgatási szerv véleményében annál részletesebb munkarész kidolgozását kéri.

(4) A BVKSZ 15. § (3) bekezdésében előírtak szerint, a környezetre is kiterjedő és kertépítészeti munkarészt is tartalmazó KSZT-t csak abban az esetben kell elkészíteni, ha

- a tervezett építési munka a védett zöldfelületek mennyiségének csökkentésével jár együtt, illetve fenntartását veszélyezteti, s
- a zöldfelület védelme érdekében szükséges intézkedések az általános érvényű jogszabályokban foglaltak figyelembe vételével, az építési engedélyezés során nem bírálhatók el, nem írhatók elő, vagy
- a KSZT készítése más előírások alapján is kötelező.

8. §

(1) Az építés feltételeinek megalapozására a BVKSZ-ben előírt szabályozási tervet nem kell elkészíteni azokra a területekre, melyeken az alábbi feltételek együttesen biztosíthatók:

- a) a tervkészítéssel érintett terület túlnyomórészt beépült és jelentős mértékű átépítése sem városrendezési indokok, sem a területen lévő építmények szerkezete, anyaga, műszaki állapota, illetve településképi megjelenése alapján nem indokolt,
- b) a közterületek szabályozásának módosítása nem szükséges
- c) a terület teljes közművesítettsége megoldott,
- d) a környezetvédelmi határértékek teljesülnek

³ A PPSZ ezen előírásai a készülő KVSZ-ekkel kapcsolatos állásfoglalások figyelembe vételével oldják a BVKSZ szigorú előírásait.

- e) a keretvezeti előírások teljesülnek,
 - f) a szabályozási tervi megalapozással egyenértékű feltételrendszer teljesítése az építési engedélyezési eljárásban biztosítható.
- (2) Ha az (1) bek. a) – f) bekezdésben jelzett feltételek valamelyike nem teljesül, a szabályozási terv tervezési területe a feltétel teljesítéséhez elegendő tervi alátámasztást igénylő, de minimum egy teletkömb mértékig csökkenthető.
- (3) Az (1) – (2) bekezdésben rögzített engedmények alkalmazása esetén, az adott területre – a KSZT készítésére vonatkozó kötelezettség egyidejű törlése mellett – a hiányzó építési övezetek és építésjogi követelmények meghatározásával a PPVSZ-t ki kell egészíteni.

9. § — Átmeneti rendelkezések az előírt szabályozási terv elkészítéséig

Az előírt szabályozási terv elkészítéséig, illetve az építésjogi követelmények meghatározásáig az Étv. 18. § (2) bekezdésében és a PPVSZ-ben rögzített illeszkedési szabályokban foglaltak, valamint az alábbi feltételek teljesülése esetén adható engedély:

- (1) a tervezett munka megfelel az általános érvényű előírásoknak, valamint az FSZKT, a BVKSZ valamint a PPVSZ vonatkozó előírásainak, és
- a) a keretövezetben engedélyezett olyan rendeltetésváltozásra irányul, melynek környezetterhelése a meglévő állapotnál kedvezőbb,
 - b) olyan épület felújítására, átalakítására irányul, mely településképi illetve általános érvényű településrendezési szempontok alapján megtarthatónak minősül, és a beavatkozás által annak településképi megjelenése kedvezőbb lesz,
 - c) a tervezett munka a főrendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület vagy melléképítmény elhelyezésére irányul, és
 - d) túlnyomórészt beépült, jelentős mértékű átépítéssel nem érintett területen történő, lakóépület, illetve környezetterhelést nem okozó intézményi épület elhelyezésére irányul, s annak beépítési mutatói az a) pontban jelzettek illetve a környezetben kialakult paraméterek közül a kisebbhez igazodnak (foghíjbeépítés).
- (2) Amennyiben az (1) bekezdés a)-d) pontban felsorolt feltételek maradéktalanul nem teljesülnek, az engedélyezés során a PPVSZ-ben rögzített általános beépítési határértékek 50%-kal vehetők figyelembe.

10. § — Telekalakításra vonatkozó általános rendelkezések

A BVKSZ 2. § előírásait az alábbi eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

- (1) A BVKSZ 2. § (2) bek. szerinti engedmény a kerület aprótelkes lakóterületein nem alkalmazható.⁴
- (2) A BVKSZ 2. § (4) a) pontjában jelzett KSZT-t csak akkor kell elkészíteni, ha a BVKSZ kötelező előírását a helyi sajátosságok figyelembe vételével a PPVSZ is megerősíti.
- (3) Nyúlványos telek
- a) aprótelkes lakóterületeken, valamint vegyes területeken nem alakítható ki,
 - b) az a) pontban nem szereplő területeken csak akkor alakítható ki⁵, ha az indokolt telekalakítás másképp nem megvalósítható.
- (4) Kialakult teletkömbben legfeljebb az építési övezetben meghatározott telekméret kétszeresének, aprótelkes lakóterületen háromszorosának megfelelő mértékig telekösszevonás engedélyezhető.⁶
- (5) A (4) bekezdésben rögzítetttnél nagyobb telket eredményező telekösszevonás csak KSZT alapján engedélyezhető.
- (6) A magánutat a módosított Étv. 2. § 6. pont értelmében útként be kell bejegyeztetni. A bejegyzés (illetve a Földhivatalhoz történt benyújtás dokumentálásának) hiányában a magánútról megközelíthető telek beépítése nem engedélyezhető.

11. § — A beépítésre vonatkozó általános rendelkezések

Az OTÉK 31. § és a BVKSZ 3. § rendelkezéseit az alábbi kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

- (1) A teletkömbben meglévő, az átlagos telekméretet meghaladó méretű, illetve a 10. § (4) bekezdése alapján telekösszevonással keletkezett építési telek beépítése során – a (2)-(3) bekezdésben foglalt kivétellel – a tervezett beépítést több épület elhelyezésével, illetve építészetileg tagoltan kell megvalósítani. Az épületek elhelyezésének, tömegének, architektúrájának a kialakult beépítéshez kell igazodni.
- (2) Nem kell a meglévő beépítési arányokhoz igazodni, ha
- a) a tervezett épület jelentős átépítésre előkészített tömbben valósul meg,
 - b) az eltérő beépítést az érintett ingatlan városszerkezetben kiemelt pozíciója indokolja, valamint

⁴ A kerületben kialakult, jellegzetes aprótelkes lakóterületek esetében további engedmények irreálisak.

⁵ Pl. a privatizáció kapcsán létrejött tulajdonviszonyoknak megfelelő ingatlanrendezés esetén a gazdasági területen

⁶ Az első fokú építési hatóság tapasztalata szerint a telekösszevonásra vonatkozó lakossági igény jelentős, ennek engedélyezése ugyanakkor nem párosulhat a kialakult, jellemző épülettömegeket meghaladó beépítés engedélyezésével.

c) az építési övezetben meghatározott határértékeket kielégíti, és a környezetében meglévő építmények rendeltetésszerű használatát nem befolyásolja.

(3) A (2) bekezdés szerint csak kötelező elvi engedélyezési eljárást követően adható építési engedély.

12. § — Egyéb általános rendelkezések

A BVKSZ 4. § előírásait az alábbi eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(1) A kialakult beépítésű területeken, ha a telek meglévő beépítéséből adódóan az OTÉK 42. § (2) bekezdésben előírt számú gépkocsi telken belül elhelyezése másképp nem biztosítható, az építési övezeti előírásokban meghatározott építési hely – a gépkocsi-tároló elhelyezése érdekében szükséges mértékig – az előkert terhére kiegészíthető.

Az előírás nem alkalmazható, ha e hiány a korábban gépkocsi-tárolás céljára szolgáló helyiség funkcióváltása következményeképp jött létre. Az építési engedélyezést megelőzően, a településképi illeszkedés vizsgálata, illetve feltételeinek meghatározása érdekében elvi engedélyezési terv benyújtása kötelező. Ha az elhelyezés következtében építészeti vagy városképi szempontból kifogásolható beépítés jönne létre, az engedélyezést meg kell tagadni.

(2) Részleges közművesítettség esetén kizárólag a kerület meglévő és túlnyomórészt beépített, kertvárosi lakóterületein adható építési engedély.

(3) Korszerű szennyvíztisztító kisberendezés alkalmazása a kerületben nem engedélyezhető.⁷

(4) A kerületben új villamosvezeték, távközlési vezeték kizárólag földkábelként létesíthető.

13. § — Egyes mérnöki létesítmények és hulladékudvar elhelyezési szabályai

A BVKSZ 5. § rendelkezéseit az alábbi eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(1) A BVKSZ 5. § (1) bekezdésben felsorolt mérnöki létesítmények elsősorban terepszint alatt vagy a fő rendeltetést jelentő épületen belül, illetve ahhoz csatlakoztatva, ezek hiányában a közterület felől kerítéssel, épületrésszel vagy növényzettel takartan helyezendők el.

(2) A hírközlési létesítmények elhelyezését a műszakilag indokolt mértékre kell csökkenteni, ennek érdekében a létesítmény elhelyezésére vonatkozó kérelemben igazolni kell, hogy

a) a területen rendelkezésre álló létesítmények a telepítés indokául szolgáló igény kielégítését nem tudják biztosítani, valamint

b) az engedélykérő a létesítmény tervezése során a hatóterületén várható igények teljesítését figyelembe vette.⁸

(3) Önálló rácsos szerkezetű adóantenna torony kizárólag a gazdasági területen belül, a városképi érdekeket szem előtt tartva helyezhető el.

(4) Az (1) – (3) bekezdésben foglaltakat a létesítmények felújításának, bővítésének illetve cseréjének engedélyezésekor is alkalmazni kell.

(5) Hulladékudvar a kerületben kizárólag akkor helyezhető el, ha annak tehergépjármű forgalma a lakó-utakat nem terheli.

14. § — A járművek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések

A BVKSZ 6. § (2)-(6) bek. rendelkezéseit az alábbi eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.

(1) Új épület elhelyezése illetve a meglévő épület rendeltetésváltozása során a járművek elhelyezéséről

a) a fővárosi/kerületi parkolási rendelet elfogadásáig az OTÉK 42. § előírásai szerint,

b) a parkolási rendelet elfogadását követően az abban foglaltak betartásával és a jelen rendeletben meghatározottak szerint kell gondoskodni.

(2) Parkolóház, illetve az érintett telek beépítésének feltételül szolgáló, kötelezően előírt számú gépkocsi elhelyezését biztosító terepszint alatti parkolózint a telek 100%-os beépítésével is megvalósítható.

(3) A (2) bek. szerinti létesítmények kizárólag szabályozási terv alapján valósíthatók meg. A szabályozási tervnek ki kell terjednie a létesítmények megközelítésének forgalomtechnikai és környezetvédelmi megoldására is.

(4) A (2) bekezdés alkalmazása esetén a telek előírt zöldfelületi mértékére vonatkozó előírást nem kell teljesíteni.⁹

(5) A (2) – (3) bekezdésben előírtak a lakóterületen csak abban az esetben alkalmazhatók, ha az érintett telektömb teljes területére vonatkozóan az előírt legkisebb zöldfelületi mérték teljesül.

⁷ Az előírást a csatornázás megvalósításában való össz tulajdonosi részvétel elősegítése, valamint a mélyfekvésű területek jelentős kiterjedése indokolja.

⁸ A KVSZ készítése során a hírközlésben érintett szolgáltatók nyilatkozatát megkértük, fejlesztési igényt nem jeleztek.

⁹ A BVKSZ 22. § (1)-(2) bekezdésben zártosurú beépítés esetén a kedvezmény már biztosított, ez vonatkozik az L2/A építési övezetekben épített parkolóházakra. A parkolóház elhelyezésével érintett L7 lakótelepi építési övezetekben pedig a zöldfelületi arányt a lakótelepi egységre vonatkoztatva kell teljesíteni.

15. § — Üzemanyagtöltő állomások elhelyezése

A BVKSZ 7. § előírásait a következő kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(1) A kerület területén – a BVKSZ 7. § (1) bekezdésben meghatározott területek közül – kizárólag az alábbiakban felsorolt területeken valósítható meg önálló üzemanyagtöltő állomás:

- a) a Gyömrői úton a Csévész úti kereszteződésnél,
- b) a Ferihegy I. felvételi épület körzetében,
- c) a Ferihegy II. terminál körzetében,
- d) az Üllői úton a főváros határa közelében a déli oldalon,
- e) a Nagy Burma vasút mentén épülő, külső kerületeket összekötő körút mindkét oldalán,
- f) az Alacskai úton a Nemes utca becsatlakozásánál,
- g) a Nagykőrösi út mentén,
- h) a Lakatos út – Nefelejcs út menti munkahelyi területen.

(2) Az üzemanyagtöltő állomás elhelyezését KSZT-vel kell megalapozni¹⁰.

16. § — Meglévő építmény fenntartása, átalakítása

(1) Meglévő építmény fenntartása, átalakítása során a PPVSZ előírásait az OTÉK 108. § előírásaival együtt kell alkalmazni.

**17. § — A városkép alakításával, az épített és természeti környezet védelmével összefüggő rendelkezések
Rendelkezések a városkép szempontjából kiemelt területekre**

A kerület területén a következőkben felsorolt védett elemek találhatók:

(1) A kerület városkép szempontjából kiemelt területei és útvonalai a BVKSZ 2. sz. melléklete alapján:

- településrész: Pestszentlőrinc városrészközpont
- útvonalak: Üllői út
Ferihegyi repülőtérre vezető út

(2) A kerületben műemléki védelemben részesülő épület:

- Margó Tivadar utca 150257 Hrsz. Szent Lőrinc kápolna

(3) A főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó épített környezet védelméről szóló 54/1993.(1994.II.1.)Föv.Kgy. rendelet alapján fővárosi védelemben részesülő kerületi objektumok:

- | | | |
|---------------------------|----------|----------------------------------------------------------------------------|
| – Gyömrői út 85-91. | 154444/1 | Masterfil Pamutfonó-ipari Vállalat (víztorony) |
| – Gyöngyvirág utca 5. | 155415 | Dohnányi Ernő zeneiskola (volt Tündér-kert vendéglő) |
| – Gyöngyvirág utca 6-8. | 155295 | klasszicista kúria |
| – Gyöngyvirág utca 28-30. | 155226 | Gyermekotthon (volt Kuszenia villa) |
| – Gyöngyvirág utca 39-41. | 154654 | Általános iskola (volt Karmelita Árvaház) |
| – Hargita tér | (147583) | Fadrusz János: Feszület |
| – Jegenyefasor 43. | 154447/1 | Pestszentlőrinc vasútállomás |
| – Kossuth Lajos tér 5. | 155419 | |
| – Repülőtéri út | 156716 | Ferihegyi Repülőtér I. felvételi épület (ifj. Dávid Károly, 1942-1947.) |
| – Rudawszky utca 2. | 145675 | Liget mozi |
| – Üllői út 462. | 155607 | strand öltözőépülete (egykori Lövészegylet Székháza) |
| – Városház utca 32. | 150488 | villa |

(4) A PPVSZ alkalmazása szempontjából védettnek kell tekinteni a kerület történelmi magját alkotó Gyöngyvirág utca múlt században épült villaépületeit és környezetét.

(5) A védett építmény környezetének kell tekinteni azt a területet, amely az építmény látványának érvényesülését befolyásolja, de minimum az 1997. évi LIV. tv. 31. § (2) bek. szerint meghatározott területet.

18. §

A 17. § -ban meghatározott védett területen

- a műemlék tekintetében a műemlékvédelmemről szóló 1997. évi LIV. tv. előírásait,
- a fővárosi védelemben részesülő építmények esetében az 54/1993.(1994.II.1.)Föv.Kgy. rendelet előírásait, illetve a BVKSZ 9. § (2) – (4) bek. rendelkezéseit az alábbi eltéréssel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

¹⁰ A városfejlesztési koncepció 3.6.3. pontjában foglaltaknak megfelelő előírás, a helyszínek a PPVSZ egyeztetése során a kerület javaslatai alapján kerültek kiegészítésre.

- (1) A védett területen a 7. § (2) bekezdésben rögzített feltételek szerint KSZT készítése nélkül – kötelező elvi engedély alapján – is engedélyezhető építési munka. Az elvi engedélyezési terv kötelező tartalmát – a főépítész véleményének figyelembe vételével – kell meghatározni.
- (2) Védett épületre vonatkozóan csak az eredeti funkcióval és architektúrával összhangban lévő átalakításra, illetve rendeltetésváltásra adható engedély. Az átalakítás során a védett épülettől idegen anyag, szerkezet, színezés nem alkalmazható.
- (3) Az elhelyezni kívánt létesítmény településképi illeszkedését – annak jelentőségéhez igazodva – utcakép(ek), látványterv(ek), tömegvázlat, esetenként modell csatolásával kell dokumentálni az építési engedélyezési tervben. A tervdokumentáció részeként környezetalakítási (kertépítészeti, burkolatkiosztási) tervet is csatolni kell.
- (4) Védett épületen árubemutató vitrin abban az esetben helyezhető el, ha az eredeti kialakítás már azt tartalmazta, illetve a jelenlegi funkció betöltéséhez az elengedhetetlen. Az árubemutató-szekrénynek méretét, anyagát, arányait, színezését tekintve alkalmazkodnia kell a védett architektúrához, engedélyezéséhez a teljes homlokzati kialakítást is dokumentálni kell az építési engedélyezési tervben. Védett épület homlokzatán bankomat nem helyezhető el.
- (5) A védett területen reklám, hirdetőberendezés nem helyezhető el. A védett épületen elhelyezendő cég- és címtábla – mérettől függetlenül – engedélyköteles.
- (6) Az (4) – (5) bekezdésben leírtakat a meglévő létesítmények felújítása esetén is alkalmazni kell.
- (7) A területen kizárólag a védett létesítménnyel harmonizáló, az adott kor stílusának megfelelő, vagy egyszerű és semleges kialakítású közterületi létesítmények (padok, hulladékgyűjtők, közvilágítás építményei – falikarok, kandeláberek, stb.) helyezhetők el.
- (8) Városkép szempontjából kiemelt területeken, valamint védett építmények környezetében járdaburkolatként aszfalt burkolat nem alkalmazható, a védett környezethez illeszkedő díszburkolat készítenendő. A Szent Lőrinc kápolna környezetében kizárólag természetes anyagú díszburkolat alkalmazható.
- (9) A 17. § alá tartozó teljes területen a BVKSZ 9. § (3) bekezdésben előírtakat kell a közművezetékek elhelyezésére, illetve a (4) bekezdésben előírtakat a színezésre vonatkozóan alkalmazni.

19. § — Az épületek közterületről látható homlokzataira vonatkozó általános rendelkezések

A BVKSZ 11. § (1)-(6) bek. rendelkezéseket az alábbi kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

- (1) A BVKSZ 11. § (1) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni – építési övezetbe tartozástól függetlenül
 - a) a 17. §-ban felsorolt épületek/építmények és a környezetük területén, valamint
 - b) közparkok, közkertek, fásított közterek térfalai esetében.
- (2)
 - a) Az épületek, épületrészek, reklámok színezéséhez fényvisszaverő festék, „neon” – színek, illetve az épített környezetben meglévő színektől idegen, azokkal nem harmonizáló színű festék nem alkalmazható.
 - b) A védett területeken a meglévő épületek utólagos átszínezése is építési engedélyköteles, annak elmulasztása esetén az engedély nélküli munka jogkövetkezményeit kell alkalmazni.
- (3) Hagyományosan kialakult, általánosan elterjedt, az érintett céget jellemző „standard” színhasználatú épület, építmény megvalósítására csak abban az esetben engedélyezhető, ha
 - a) a tervezett épület, építmény a települési környezetbe illeszkedik, illetve
 - b) a települési környezet – elfogadott színezési terv alapján történő - megújításával a létesítmény használatba vételéig a környezetbe illeszkedés konfliktusa feloldható.

(A színezési terv általában utcaképre vonatkozik, de már zömében felújított homlokzatú épületek esetében, az azokat tartalmazó fotómontázs csatolásának feltételével, az építési hatóság ettől eltérhet.)

- (4) A portálok, árubemutató szekrények kialakításánál, postaláda, bankautomata elhelyezésénél az épület architektúrájához kell alkalmazkodni, azokat az épülethomlokzat arányaihoz – ritmusához, anyaghasználatához és színezéséhez illeszkedő módon kell megvalósítani.
- (5) A (4) bekezdésben leírtakat kell alkalmazni az utcai kerítések kialakításánál is. Tömör kerítés csak környezetvédelmi szempontból indokolt esetben helyezhető el, magassága nem lehet nagyobb 2,00 m-nél. Saroktelek kerítésének kialakítása a közútkezelővel egyeztetetten és legalább e a saroktól mért 5 m-en belül, csak áttört kivitelben készülhet. (Áttörtnek minősül az a kerítés, aminek legalább 50%-a szabad, átlátható felülettel készült és a lábazata max. 50 cm magas.)
- (6) Az A1 ívméretet meghaladó méretű reklámtábla illetve hirdető-berendezés kizárólag a külterületen helyezhető el, az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:
 - a) a létesítmény a közlekedés biztonságát nem zavarja, annak elhelyezéséhez a közútkezelő hozzájárult,

- b) a meglévő illetve tervezett fejlesztések kapcsán kedvezően feltáruuló településkép hatását nem rontja, nem takarja el,
- c) a telepítési hely épített és természeti környezete semleges, illetve terület adottságaiból eredően kedvezőtlen településképi látványt a hirdető-berendezés elhelyezése – a zavaró városképi elemek takarásával – javítja.¹¹
- (7) A lakóterületi övezetben kizárólag cég- illetve címtábla helyezhető el a székhely illetve telephely azonosítására, mely A2 ívméret alatt nem engedélyköteles.
- (8) Belterületen, lakóterületi övezeten kívül maximum A1 ívmérettel és abban az esetben engedélyezhető hirdető-berendezés, cégér- vagy reklámtábla elhelyezése, ha a reklám
- a hirdető saját ingatlanán, épülethomlokzatán, kertjében, kerítésén, vagy
 - a hirdető székhelyétől/telephelyétől számított 250 m-en belül kap helyet, és
 - megfelel közlekedésbiztonsági és városképi követelményeknek.
- (9) Az (6)-(8) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni a meglévő, engedéllyel létesült hirdető-berendezések, cégérek, reklámtáblák felújításának, átalakításának engedélyezésekor, illetve engedélyének meghosszabbításakor is.
- (10) A kerület érintett területeit magába foglaló közterületrendezési vagy arculatterv alapján – az adott terület sajátosságaihoz igazodva a (6)-(9) bekezdésben foglaltaktól eltérő szabályok is megállapíthatók.

20. § — Egyéb általános városképvédelmi előírások

- (1) a) A 13. § (1) – (2) bekezdésben szereplő létesítmények helykijelölését a településképi érdekeket szem előtt tartva kell meghatározni. Amennyiben a vonatkozó kérelemben igazoltan, a létesítmény megvalósítása
- csak a közterületen, illetve
 - a közterületről látható módon illetve
 - más, városképi szempontból kedvezőtlen helyen
- valósítható meg, az építési engedélyben – az érintett települési környezet figyelembe vételével – a létesítmények megjelenésére vonatkozó különleges igények is előírhatók (pl. lemezházas helyett épületbe foglalt transzformátor, antenna a tetőfelépítményben vagy azzal takartan, stb.)
- b) Az a) pontban foglalt városképi igények a már meglévő és engedéllyel létesült építmények felújítása illetve cseréje esetén is előírható a 17. §-ban felsorolt területeken, illetve azok látványának érvényesülését meghatározó környezetében.
- (2) Új épület elhelyezése, a meglévő átalakítása során a terület meglévő építészeti karakteréhez kell alkalmazkodni – tömegformálás, homlokzati arányok, tagozatok, anyaghasználat tekintetében egyaránt. Kivételt képez ez alól
- a) a terület fejlesztése során jelentős mértékű átépítésre előirányzott, illetve
 - b) jelenlegi beépítésében sematikus, igénytelen, építészeti értéket nem hordozó területen jelentkező építési szándék.
- (3) A jelentős átépítésre előirányzott területen új létesítmény elhelyezéséhez – városképfarmáló szerepe miatt – elvi engedély kérése kötelező.
- (4) Meglévő épületek felújítása, átalakítása során
- az engedély nélküli
 - az épülettől szerkezetében vagy megjelenésében idegen
 - más tulajdonos érdekeit sértő, illetve
 - a területre előirányzott fejlesztéssel ellentétes utólagos hozzáépítéseket el kell bontani.
- (5) Ha a beépítésre szánt telek nagysága a környezetben kialakult teleknagyságot, illetve az elhelyezni kívánt épülettömeg a környezetben kialakult – és jelentős átépítésre nem szánt – épülettömegeket jelentősen meghaladja, a tervezett beépítésre elvi engedélyezési tervet kell benyújtani.
- (6) Zártsorú beépítés esetén az engedélyezési tervben a csatlakozó tűzfal nézetét is be kell mutatni.

21. § — Rendelkezések a közterületek kialakítására

Az OTÉK 39-40. § valamint a BVKSZ 12. § rendelkezéseit az alábbi kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.

- (1) A közterületen építmény közműegyeztetett terv alapján és a közútkezelő hozzájárulásával kiadott építési engedély alapján helyezhető el.

¹¹ Az előírás szinkronban van a városfejlesztési koncepcióban rögzített szabályozási elvekkel: óriásplakát ne legyen.

- (2) A kerület közterületein távbeszélő fülke, utasváró szükség szerint, újságos pavilon a lakótelepeken és a tömegközlekedési megállóhelyekhez kapcsolódóan, virágárusító pavilon a temetőtől számított 500 m-en belül helyezhető el – kötelező elvi engedély alapján, ha
- megfelel a BVKSZ 12. § (1) és (3) – (4) bekezdésben előírtaknak és
 - kialakítása a környezetbe – annak tervezett megújítását, fejlesztését is figyelembe véve – illeszkedik, tömegformálását, szerkezetét, anyaghasználatát és színezését tekintve egyaránt.
- (3) A pavilon nagysága maximum 9 m² (virágárusító pavilon esetében 12 m²) lehet.
- (4) A kerület közterületein önálló építményként reklámtábla, hirdetőberendezés nem helyezhető el. Kivételt képez ez alól a közműlétesítményeket burkoló hirdetőoszlop.
- (5) Vendéglátó terasz kialakítása a lakóutcákban nem engedélyezhető.
- (6) Utcabútorok, plastikák, egyéb közterületi berendezések valamint a vendéglátó terasz elhelyezése is csak a közútkezelő hozzájárulásával, abban az esetben engedélyezhető, ha megfelel a közlekedésbiztonsági és városképi feltételeknek.
- (7) A közterületeken, forgalmasabb csomópontokon nyilvános illemhelyek is elhelyezhetők.¹²
- elsősorban terepszint alatti építményként, ha az nem oldható meg
 - a városképi követelményeknek megfelelő épületben.
- (8) A közterületbe benyúló építményrész (elötető, ernyőszerkezet, cégér) akkor engedélyezhető, ha megfelel az OTÉK 40. § előírásainak és a városképi követelményeknek.
- (9) A közterületen mobil árusítóhely csak időszakosan és akkor helyezhető el, ha azt az Önkormányzat külön rendeletben megengedi, és a közútkezelő hozzájárulását adta.
- (10) Azokon a kialakult közterületeken, ahol a létesítés időszakában a fasortelepítés elmaradt, s a közterület szabályozási szélessége, vagy egyéb kialakult körülmények miatt az utólagos telepítés nem megoldható, a kondicionáló zöldfelület biztosítása érdekében hordós fák és növények telepítése megengedett, ha a közlekedés biztonságát nem veszélyezteti.

22. § — A régészeti emlékek védelme

- (1) A kerület területén ismert régészeti lelőhelyek a Budapesti Történeti Múzeum adatszolgáltatása alapján:
- Egressy G. utca 12-32. (Hrsz: 152511, 152543, 152544, 152545, 152546, 152573, 152574, 152575, 152576)
 - Fáy utca 2., Kistext gyár (Hrsz: 152634)
 - Galamb utca 48. (Hrsz: 149053)
 - Katona J. utca 9. (Hrsz: 150427)
 - Krúdy Gy. utca 24. (Hrsz: 154253)
 - Lakatos utca, lakótelep
 - Lenkey utca 9. (Hrsz: 152438)
 - Mikes K. utca 44. (Hrsz: 151451)
 - Pestszentlőrinc, szeméttelapi kavicsbánya
 - Pestszentlőrinc, Gloriette (Hrsz: 149154)
 - Pestszentlőrinc városrészközpont (korábban Tatai cserép és téglagyár) (jelenleg közelebről meg nem határozható)
 - Üllői út (korábban Vöröshadsereg útja és a ceglédi vasút kereszteződésénél volt kavicsbánya területe)
- (2) A régészeti lelőhelyek területén az 1997. évi CXL. törvény 27. § előírásai betartandók.
- (3) A régészeti lelőhelyek és azok közvetlen környékén tervezett földmunkával járó beruházást (tereprendezés, építkezés) megelőzően egyeztetni szükséges a Budapesti Történeti Múzeummal. Minden esetben a konkrét tervektől függően a régészeti megfigyeléstől a szondázáson át a megelőző feltárásig terjedhet a régészeti beavatkozás mértéke.¹³
- (4) A Budapesti Történeti Múzeum állásfoglalása alapján kell eldönteni, hogy a régészeti lelőhelyet érintő területek kívánt fejlesztésének megalapozására KSZT készítendő, vagy az előírtak építési engedélyezési eljárásban is biztosíthatók.

23. § — Természet és növényzet védelme

- (1) A kerület zöldfelületi rendszerének megőrzése és fejlesztése érdekében a BVKSZ 15. § (3) – (5) bekezdésben foglalt rendelkezéseket az alábbi kiegészítésekkel kell alkalmazni.

¹² A városfejlesztési koncepcióban megfogalmazott igény.

¹³ A Budapesti Történeti Múzeum nyilatkozatában foglalt előírás áttemelése.

(2) A kerületben lévő városkép, a növényzet értéke és az idegenforgalom szempontjából védett közparkok, terek, kertek, temetők, fasorok a kerület területén - a BVKSZ 5. sz. melléklete alapján

- közpark (a határoló utak fasoraival): Kossuth Lajos tér
Lakatos-Dolgozó ltp. közpark
- temetők: lőrinci temető
pestszentimrei temető
Szentimre-Kertváros úrnatemető
volt izraelita temető
- fasorok: Üllői út
Dózsa György út
Nemes utca
Királyhágó utca

(3) Védettnek kell tekinteni a Rudavszky utcai nyárfasort, a Gyöngyvirág utcai vadgesztenyesort, a Hősök terén található platánokat és Pestimre utcanevekkel azonos fasorait is (Tölgy, Kőrisfa, Fenyőfa, Csörgőfa, Bükk utca), ezek területén a faegyedek csak azonos fafajjal pótolhatók.

(4) A kerület délnyugati határa mentén, a kerület közigazgatási határán kívül, a Búzakéve utca és az M5 autópálya között országos védelem alatt álló védett láprét terül el, melynek állapotát (állagát) és jellegét tilos a természetvédelmi célokkal ellentétesen megváltoztatni.¹⁴

(5) A (4) bekezdésben jelzett - a XXIII. kerület területén lévő - természetvédelmi terület megóvása érdekében a Szélső utca – Dózsa György út vonalától délre eső lakóterületen a lakófunkción kívül bármely tevékenység gyakorlása, illetve építmény elhelyezése – a lakás és gépkocsitároló elhelyezésének kivételével – a Duna-Ipoly Nemzeti Park igazgatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(6) Új beépítés vagy jelentős átépítés esetén, az építési engedélyezési dokumentáció részeként – a fák védelméről szóló 21/1970. (VI. 21.) Korm. rendelet valamint az OTEK 45. § (1) bek. figyelembevételével – favédelmi, kertépítészeti dokumentációt is be kell nyújtani, melyben be kell mutatni a meglévő fák, egyéb értékes zöldfelületek építési időszakban történő védelmének megoldását is.

(7) Fakivágás csak biológiai pusztulás vagy balesetveszély esetén és jóváhagyott szabályozásnak megfelelő beépítés érdekében engedélyezhető. Értékes faegyed a beépítés érdekében is csak akkor vágható ki, ha az áttelepítés - kertészeti szakvéleményben igazoltan - nem lehetséges.

(8) A meglévő értékes zöldfelületet (fát, cserjét, bokrot, telepített zöldfelületet) csak abban az esetben szabad csökkenteni, ha az engedélyt kérő a csökkenés mértékét figyelembe véve, annak 150%-os mértékben történő pótlásáról, az önkormányzat által meghatározott módon gondoskodik.¹⁵

(9) A meglévő zöldfelületek védelme valamint a természetes talajjal való kapcsolata érdekében, az építési telkeken terepszint alatti építmény elsősorban az épületek alatt valósítandó meg.

(10) Az erdők védelmére a PPVSZ övezeti előírásainál leírtakat be kell tartani.

24. § — A levegő védelme

(1) A kerület területének túlnyomó része – a Cséry-telep és a Méta utcáig terjedő ipartelep kivételével – levegőtisztaság-védelmi szempontból védett I. besorolású.

(2) Új létesítmény elhelyezése, a meglévő átalakítása során a levegő tisztaságának védelméről szóló 21/1986.(VI.2.)MT rendelet 4. § -ban foglaltakat be kell tartani.

25. § — A föld és a vizek védelme

(1) A kerület területén az építmények elhelyezése során biztosítani kell az 1995. évi LIII. törvény 15. § (1) bek., valamint az 1994. évi LV. törvény 70. § (1) bek. betartását.

(2) A BVKSZ 15. § (1) bekezdésben foglaltak alkalmazandók a települési környezetre káros hatást gyakorló ingatlanulajdonosokkal szemben.

(3) A kerületben regisztrált talajszennyezéssel érintett területek a következők:

- Szemeretelep – pakuratavak
- Üllői úti volt szovjet laktanya – gépjárműtelep – szénhidrogén- és fémszennyezés
- Kispesti Erőmű – olajszennyezés
- feltöltött területek, tavak – biogáz

A felsorolt területeken bármely tevékenység (a kárelhárítás kivételével) valamint építési munka a teljes körű kármentesítést követően és a KDV Környezetvédelmi Felügyelőség hozzájárulásával engedélyezhető.

(4) Azon területeken, amelyeken valaha környezetre veszélyes tevékenység folyt, illetve amelyeken ilyen anyagok termelése, vagy akár átmeneti tárolása engedélyezhető, mindennemű bontási, tereprendezési,

¹⁴ A Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság nyilatkozatában foglalt előírás áttemelése.

¹⁵ Lásd a városfejlesztési koncepció: a zöldfelületek ne csökkenjenek.

mélyépítési munkára vonatkozó engedélykérelem részeként el kell készíteni a terület környezetföldtani fölmérését (minősítését), a vizsgálatok eredményéről értesíteni kell a KDV Környezetvédelmi Felügyelőséget.

(5) Mindennemű építési tevékenységet megelőzően a környezetet károsító anyagot, veszélyes hulladékot a terület-előkészítés során el kell távolítani. A veszélyes hulladékot a 102/1996.(VII.12.)Korm. rendeletben előírtak szerint kell begyűjteni, deponálni, szállítani és ártalmatlanítani.

(6) Az építési munkához kapcsolódó feltöltések során csak vizsgált és minősített anyag alkalmazható.

(7) Mélyfekvésű terület feltöltése csak talajmechanikai vizsgálat alapján, az érintett terület és környéke vízrendezésének megoldásával együtt végezhető.

(8) Üzemanyagtöltő állomás csak duplafalú, szivárgásjelzővel ellátott tartályok beépítésével alakítható ki, a 9/1995.(VIII.31.)KTM rendelet betartásával.

(9) A 178/1998.(XI.6.) Korm. rendeletben foglaltak figyelembe vételével a kerületben található ásott- és fűrt kutak kataszterét el kell készíteni. A kútkataszterhez szükséges alapadatok gyűjtésére, feldolgozására és szolgáltatására vonatkozó jogokat és kötelezettségeket az önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

(10) A vízbázisok, távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi-létesítmények védelme érdekében a 123/1997.(VII.18.) Korm. rendeletben foglaltak szerint az egyes védőidomokban, védőterületeken olyan tevékenység végezhető, amely a kitermelés előtt álló vagy a már kitermelt víz minőségét, mennyiségét, valamint a vízkitermelési folyamatot nem veszélyezteti.

(11) Fűrt kútra vonatkozó engedélykérelem részeként – az OTÉK 31. § (1) bekezdésben előírtak igazolására – hidrológiai tanulmányt is csatolni kell.

(12) A kerületben a szennyvíz szikkasztása nem engedélyezhető. Közműpótlóként zárt szennyvíztároló a túlnyomórészt beépített, kertvárosi lakóterületen engedélyezhető. Csatornázás megvalósítása esetén az érintett ingatlanokat a csatornahálózatra haladéktalanul rá kell kötni.

(13) A közcsatornába és a zárt szennyvíztárolóba bevezetett szennyvíz minősége nem haladhatja meg a 34/1993.(XII.23.)KTM rendelettel módosított 4/1984.(II.7.)OVH rendelkezésben foglalt határértékeket.

(14) A felszíni vizek elvezetésére elsősorban közműves vagy fedett árokrendszerű csapadékvíz-elvezetés alkalmazandó, a csatornázatlan területen szikkasztó árok is megvalósítható. A telkek, területek csapadékvíz-elvezetésének megoldását az OTÉK 47. § (8) – (10) bekezdésében előírtaknak megfelelően kell kialakítani. A parkolófelületek csapadékvizét olaj- és homokfogón keresztül kell elvezetni.

(15) A keletkező kommunális hulladék elszállításáról rendszeresen gondoskodni kell.

(16) Hulladékudvar telepítése esetén a 16/1996.(VII.15.)BK-KTM együttes rendelet, valamint a 102/1996.(VI.12.)Korm. rendelet előírásain túlmenően a levegőtisztaság-, illetve a talaj- és talajvízvédelmi szempontokat is figyelembe kell venni.

(17) Az Örs utca és az Attila utca közötti területen csak az FSZKT-ban előírt rekultivációt követően engedélyezhető építési munka.

26. § — Zaj- és rezgésvédelem

(1) A zaj- és rezgésvédelem érdekében a 12/1983.(V.12.)MT rendelet előírásait, valamint 4/1984.(I.23.)EüM rendeletben közölt határértékeket be kell tartani.

(2) A Kispesti Hőerőmű zajterhelését a KDV Környezetvédelmi Felügyelőség által meghatározottak szerint csökkenteni kell.

(3) A környezetére jelentős zajterhelésű Hengermű távlatban kitelepítendő.¹⁶ A jelenlegi tevékenység folytatása érdekében – az állagmegóváson és az életveszély-elhárításon kívül – csak akkor engedélyezhető építési munka, ha annak kapcsán az üzem környezetterhelése a Környezetvédelmi Felügyelőség által elfogadott szintre csökken.

(4) Budapest-Ferihegy Nemzetközi Repülőtér zajgátló védőterületét és zajgátló övezeteit a 176/1997.(X.11.)Korm. sz. rendelet valamint a 18/1997.(X.11.)KHVM-KTM együttes rendelet alapján ki kell jelölni az UVATERV és a Közlekedéstudományi Intézet Rt. által elkészített javaslat alapján.¹⁷

(5) A zajgátló védőövezetekben új építmény elhelyezése, meglévő átalakítása, rendeltetésváltozása a 176/1997.(X.11.)Korm. sz. rendeletben foglaltak szerint, a Légügyi Igazgatóság hozzájárulásával engedélyezhető.

27. § — Rendelkezők a felszínmozgás-veszélyes és mélyfekvésű területekre

(1) A kerületben lévő felszínmozgás-veszélyes terület a BVKSZ 6. sz. melléklete alapján

– Pestszentlőrinc, Üllői út melletti agyagbánya

¹⁶ Az előírás szinkronban van a városfejlesztési koncepció elhatározásával.

¹⁷ Az FSZKT védelmi és korlátozási területeit tartalmazó 2. sz. melléklete a hatályát veszített 17/1984.(XI.16.)KM sz. rendeletben meghatározottak szerint tartalmazza a zajgátló védőövezeteket, a PPSZ 3. sz. melléklete az új zajgátló övezeteket is megjeleníti.

(2) A kerület beépített vagy beépítésre szánt területein lévő mélyfekvésű területek a BVKSZ 8. sz. melléklete alapján

- Liptáktelep Közigazgatási határ (lajosmizsei vasút) – Üllői út – Margó Tivadar utca – Bartók Lajos utca – Reviczky utca – Vörösmarty u. – Csapó utca – Újtemető utca által határolt terület
- Bélatelep Üllői út – Fáy utca – Kártoló utca – Fonal utca által határolt terület
- Nyíregyháza utca környéke Nádasdy utca – Frangepán utca – Csévész utca – Riedl F. utca által határolt terület
- Ködmön utca-Vécsei utca környéke Vecsési utca – Népes utca – Ködmön utca – Bihar utca által határolt terület
- Pestszentimre térsége Szálfa utca – Kisfaludy utca – Nemes utca – Ady Endre utca – Tímea tér – Szigeti Kálmán utca – Nagykőrösi út – Dózsa György út Táncsics utca – Bethlen Gábor utca – Nagykőrösi út által határolt terület

(3) A felszínmozgás veszélyes területeken kizárólag a BVKSZ 16. § (2) és (7) bek. figyelembevételével elkészített KSZT alapján lehet épületeket elhelyezni.

(4) A mélyfekvésű területeken a BVKSZ 16. § (2) és (8) bek. betartásával engedélyezhető új épület elhelyezése.

28. § — Egyéb korlátozások

(1) A mikrohullámú összeköttetés sávjával érintett területeken az elrendelt és ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett építési magassági korlátozás figyelembe vételével engedélyezhető építési munka.

(2) A repülőtér telekhatárától mért 4 km távolságon belül 40 m-nél magasabb létesítmény nem tervezhető.¹⁸

29. § — Életvédelmi létesítmények - óvóhelyek

(1) A kerületben lévő nyilvántartott óvóhelyeket a következő táblázat tartalmazza.

| sorszám: | azonosítási szám: | cím: | tulajdonos: | Hrsz: |
|----------|-------------------|---------------------|--------------------------|----------|
| 1. | 1181-0001 | Baross u. 7. | társasházi lakóközösség | 150981 |
| 2. | 1182-0002 | Brassói u. 1. | XVIII. ker. Önkormányzat | 148113 |
| 3. | 1184-0003 | Fáy u. 2. | volt Masterfil Text Kft. | 152634 |
| 4. | 1183-0004 | Gulner Gy. u. 2. | XVIII. ker. Önkormányzat | 155608 |
| 5. | 1183-0005 | Gyömrői út 79-83. | BKG Rt. | 151444 |
| 6. | 1183-0006 | Gyömrői út 85-91. | Fittnes Trade Warex Kft. | 154444 |
| 7. | 1184-0007 | Hengersor u. 38. | Dunaferr Kft. | 151843 |
| 8. | 1188-0008 | Kapocs u. 58. | XVIII. ker. Önkormányzat | 143742 |
| 9. | 1185-0009 | Kassa u. 173-175. | XVIII. ker. Önkormányzat | 147093 |
| 10. | 1183-0010 | Nefelejcs u. 2. | Hőerőmű Rt. | 152640 |
| 11. | 1181-0011 | Városház u. 16. | XVIII. ker. Önkormányzat | 150660/2 |
| 12. | 1181-0012 | Vörösmarty u. 64/1. | XVIII. ker. Önkormányzat | 151211 |
| 13. | 1181-0013 | Vörösmarty u. 64/2. | XVIII. ker. Önkormányzat | 151211 |
| 14. | 1181-0014 | Vörösmarty u. 64/3. | XVIII. ker. Önkormányzat | 151211 |
| 15. | 1181-0015 | Wlassics Gy. u. 69. | XVIII. ker. Önkormányzat | 150000 |
| 16. | 1185-0016 | Ungvár u. 1. | XVIII. ker. Önkormányzat | 159688 |
| 17. | 1181-0017 | Üllői út 443. | XVIII. ker. Önkormányzat | 150821 |
| 18. | 1181-0018 | Üllői út 445. | XVIII. ker. Önkormányzat | 150817 |
| 19. | 1182-0019 | Üllői út 517. | XVIII. ker. Önkormányzat | 149920 |
| 20. | 1182-0020 | Üllői út 523/1. | XVIII. ker. Önkormányzat | 149910 |
| 21. | 1182-0021 | Üllői út 523/2. | XVIII. ker. Önkormányzat | 149910 |
| 22. | 1182-0022 | Brassó u. 19-23/1. | XVIII. ker. Önkormányzat | 147649 |
| 23. | 1182-0023 | Brassó u. 19-23/2. | XVIII. ker. Önkormányzat | 147649 |

¹⁸ A Légügyi Igazgatóság nyilatkozata szerint megállapított előírás.

| | | | | |
|-----|-----------|-----------------------|--------------------------|--------|
| 24. | 1182-0024 | Brassó u. 19-23/3. | XVIII. ker. Önkormányzat | 147649 |
| 25. | 1183-0025 | Gyöngyvirág u. 49-51. | XVIII. ker. Önkormányzat | 154684 |
| 26. | 1181-0026 | Dobozi u. 39. | társasházi lakóközösség | 150506 |

(2) Az óvóhely fenntartása, átalakítása, ideiglenes hasznosítása során a 22/1992.(XII.29.)KTM rendelet előírásai betartandók.

30. § — Előírások a bevásárló központ létesítményekre

- (1) A létesítmények elhelyezése során a BVKSZ 17. § (1) és (4) bekezdésben foglaltakat kell alkalmazni.
- (2) I. és II. kategóriájú játékterem a működő bevásárló központok területén és vásárcsarnokban létesíthető.

31. § — Elvi engedélyezéshez kötött építmény elhelyezés

(1) Az elvi engedélykérelem tartalma eltérő lehet, mindig az elhelyezni kívánt létesítmény valamint az elhelyezésre szolgáló terület és környezete adottságai alapján, az elvi engedélyezés során eldöntendő kérdések figyelembe vételével kell azt meghatározni – esetenként a főépítész állásfoglalásának kikérésével. Az elvi engedélyezési kérelem benyújtásától indokolt esetben - a főépítész szakvéleménye alapján - el lehet tekinteni.

- (2) Az építési hatóság az elvi engedélyben előírhatja
 - a) az épület elhelyezésének módját
 - b) az építmény kialakítását (tömeg, tetőidom, tetőablak, homlokzatképzés, anyaghasználat, színezés, stb.), illetve
 - c) mindazt, amit az illeszkedés érdekében szükségesnek tart.

32. § — Tervtanácsi véleményezéshez kötött tervek

(1) Előzetes önkormányzati tervtanácsi vélemény alapján engedélyezhetők – 40/1999.(IV.23.)FVM rendelet és a tervtanács működéséről szóló külön önkormányzati rendeletben foglaltak szerint

- a) a KSZT-k,
 - b) az épített és természeti környezet védett elemeivel összefüggő építési munkák,
 - c) a közterületen elhelyezendő létesítmények (pavilonok, utasvárók, terepszint feletti illemhelyek, stb.) valamint
 - d) a településképp alakításában domináns épületek.
- (2) A tervtanács létrehozásáig tartó időszakban a főépítész kezdeményezheti
- a) jelentősebb nagyságrendű terv esetében – annak fővárosi, illetve területi tervtanácsi megtárgyalását,
 - b) kevésbé jelentős nagyságrendű terv esetében – opponensi vélemény beszerzését.

II. ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

33. §

A jelen szabályzat hatálya alá tartozó terület a főváros elővárosi zónájába tartozik. A kerület beépítésre szánt illetve beépítésre nem szánt területének tagozódása:

| Területfelhasználási egység: | keretöv. | keretövezet megnevezése: | építési övezet/övezet |
|-----------------------------------------|----------|-------------------------------------------------|-------------------------------------|
| Beépítésre szánt terület | | | |
| lakóterület | L2 | városias, jellemz. zárt sorú beépítésű lakóter. | L2-XVIII/Üllői |
| | L2/A | kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterület | L2/A-XVIII/Üllői L2A-XVIII/Nemes |
| | L4 | intenzív kertvárosias lakóterület | L4-XVIII/NT-E |
| | | | L4-XVIII/NT- Átalakuló |
| | | | L4-XVIII/AT-E |
| | | | L4-XVIII/AT-EN |
| | | | L4-XVIII/AT- Átalakuló |
| | | | L4-XVIII/CS |
| | | | L4-XVIII/CSH |
| | L7 | jellemzően telepszerű lakóterület | L4-XVIII/Alapint. |
| L7-XVIII/lakótelep L7-XVIII/lakópark | | | |

| | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------------------|------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|----------------------------------------|------------|
| vegyes terület | VK | városközponti terület | VK-XVIII/VKP VK-XVIII/Piac VK-XVIII/T | | | |
| | I | intézményi terület | I-XVIII/Közint. I-XVIII/Keresk. | | | |
| | IZ | jelentős zöldfelületű intézményi terület | IZ-XVIII/Sport | | | |
| | | | IZ-XVIII/Kult. | | | |
| gazdasági terület | IP-ET | energiatermelő iparterület | IP-ET-XVIII | | | |
| | M | munkahelyi terület | M-XVIII | | | |
| különleges városüzemeltetési terület | KV-TE | temető terület | KV-TE-XVIII | | | |
| | KV-HU | hulladékkezelési terület | KV-HU-XVIII | | | |
| | KV-EN | energiaszolgáltató terület | KV-EN-XVIII | | | |
| Beépítésre nem szánt terület | | | | | | |
| közlekedési terület | KL-KT | közlekedési célú közterület | KL-KT-XVIII KL-KT-XVIII/Ú KL-KT-XVIII/42V KL-KT-XVIII/KKK KL-KT-XVIII/4F KL-KT-XVIII/GY KL-KT-XVIII/X KT-XVIII/KP | | | |
| | | | KL-VA | vasúti létesítmények hely. szolg. terület | KL-VA-XVIII | |
| | | | KL-RE | repülőterek elhelyezésére szolgáló ter. | KL-RE-XVIII | |
| | | | zöldterület | Z-FK | fásított köztér | Z-FK-XVIII |
| | | | | Z-KK | közkert | Z-KK-XVIII |
| | | | | Z-KP | közpark | Z-KP-XVIII |
| | | | | Z-EZ | egyéb, közhasználatra nem szánt zöldt. | Z-EZ-XVIII |
| erdőterület | E-TG | turisztikai erdő | E-TG-XVIII/ÁLT E-TG-XVIII/REK | | | |
| | | | E-VE | védelmi, véderdő | E-VE-XVIII | |
| | mezőgazdasági terület | MG-MF | mg.rendeltetésű, távlatban fejleszt. kijelölt ter. | MG-MF-XVIII/F1 | | |
| egyéb, vízgazdálkodási ter. | VT-VB | vízbeszerzési, víztárolási terület | VT-VB-XVIII | | | |

A beépítésre szánt területek előírásai

34. §

Lakóterületek általános előírásai

- (1) A kerület lakóterületei
- | | | |
|------|---|-----------------------------------------------|
| L2 | - | városias, jellemzően zártosú, |
| L2/A | - | kisvárosias, jellemzően zártosú, |
| L4 | - | intenzív kertvárosias, valamint |
| L7 | - | jellemzően telepszerű keretövezetbe soroltak. |
- (2) A lakóterületeken a BVKSZ 24-26. § előírásait az alábbi általános érvényű, valamint az építési övezetekben közölt eltéréssel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- (3) Meglévő lakóterületen a BVKSZ 24. § (3) és (5) bekezdésben felsorolt funkciójú épület elhelyezése, meglévő épület ilyen célra történő átalakítása kizárólag teljes közművesítettség megléte esetén engedélyezhető.
- (4) A BVKSZ 25. § (2) bek. a) pont szerinti egyedi szennyvíztisztító berendezés megvalósítása a kerületben nem engedélyezhető.
- (5) A BVKSZ 25. § (2) bek b) pont és (3) bek. szerint az L4 keretövezetbe tartozó, túlnyomórészt beépült lakóterületen történő új lakóépület elhelyezéséhez közműpótlóként zárt szennyvíztároló megvalósítható.

A városképi illeszkedés követelményei

- (6) Nem engedélyezhető olyan építési munka, mely – az érintett lakóterület építési övezetben meghatározott fejlesztési lehetőségét is figyelembe véve
- a) idegen anyaghasználatú (pl. zsup-, azbesztcement/műanyag hullámlemez fedés), illetve szerkezeti kialakítású (pl. vasüvegfal térlehatárolású) építmény elhelyezésére irányul,

- b) a környezetében meglévő épületek fejlesztésének, bővítésének lehetőségeit csorbítja vagy túlzott mértékben meghatározza – kivéve, ha az alkalmazott megoldás városképi szempontból támogatható és ahhoz az érintett szomszédos ingatlan tulajdonos hozzájárul.
- (7) A sajátos adottságú építési telek beépítésére, vagy az átlagostól eltérő épület elhelyezésére vonatkozó igény esetén minden esetben elvi engedélyezési terv alapján kell a sajátos követelményeket meghatározni. Városképi szempontból indokolt esetben az építési hatóság is kezdeményezhet – az engedélyezési eljárást megelőző – tervtanácsi véleményeztetést a főépítésztől.

L2-XVIII

35. § — Üllői út menti városias, jellemzően zárt sorú lakóterület

- (1) Az Üllői út mentén az OTP környezetében lévő területen meglévő, az L2/A lakóterületbe ékelődő városias, jellemzően zárt sorú lakóövezet, melyek területére az FSZKT rehabilitációs szabályozási terv – RSZT – készítését irányozza elő.
- (2) Az építési övezet kialakulhatnak tekinthető, ahol a (3) bekezdésben és a 16. §-ban foglaltak szerint engedélyezhető építési munka.
- (3) Az építési övezetben a BVKSZ 28. § (3) bek. szerinti funkciók elhelyezése az épületek átalakítása során engedélyezhető, de a meglévő beépítettség, szintterületi mutató, illetve az építménymagasság nem növelhető.

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építménymagasság | Legnagyobb építménymagasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|------------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| L2 – XVIII/Üllői | K | Z | K | K | K | K | K | K |

L2/A-XVIII/Üllői

36. § — Üllői út menti, kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterület

- (1) Az Üllői út mentén elterülő, jellemzően zárt sorú beépítésű, jellegzetesen aprótelkes, 1-3 szintes épületekkel beépített, kisvárosias lakóterületre az FSZKT rehabilitációs szabályozási terv – RSZT – készítését írja elő.
- (2) Az építési övezet jelentős részét hatályos szabályozási terv lefedi, azonban az Üllői út szabályozási tervének elkészítésével együtt az utat szegélyező tömbök szabályozási tervét is felül kell vizsgálni.
- (3) Az építési övezetben a KSZT készítése során a PPSZ 34. § és a BVKSZ 29. § rendelkezéseit az alábbi eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.
- (4) Az épületek Üllői út mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el. a közútkezelő hozzájárulásával, amennyiben a hozzá tartozó parkolási igény telken belül, vagy az OTÉK 42. § (10) bek. szerint megállapított parkolási rendelet szerint más módon biztosítható.¹⁹
- (5) Az Üllői út mentén új beépítés esetén előkert nem létesíthető.
- (6) A lakóterületi határértékeket kielégítő kisipari funkció az épületek udvari traktusában elhelyezhető.
- (7) Parkolóház elhelyezése érdekében telekösszevonás engedélyezhető, de az e célból létrehozott telek utcai telekhatára az 50 m-nél csak különösen indokolt esetben lehet több, de nem haladhatja meg a 60 m-t.²⁰ A parkolóház elhelyezése érdekében a BVKSZ 22. § (1)-(2) foglalk szerint KSZT készítenő.
- (8) Az építési övezetben a melléképítmények közül kerti víz-és fürdőmedence nem helyezhető el.
- (9) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építménymagasság | Legnagyobb építménymagasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|--------------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| L2/A – XVIII/Üllői | 500 m ² | Z | 75% 100% ^{PH} | 65% | K | 10,5 | 25% | 2,5m ² /m ² |

^{PH} parkolóház megvalósítása esetén

¹⁹ Az előírás szinkronban van a koncepció célkitűzésével, mely az Üllői utat a kerület üzletcájaként kívánja kialakítani.

²⁰ Az előírást településképi szempont - a térfal ritmusának megőrzése - indokolja.

L2/A-XVIII/Nemes**37. § — Nemes utca – Dózsa György utca menti, kisvárosias, jellemzően zárt sorú lakóterület**

- (1) A Dózsa György – Nemes utca mentén elterülő, jellemzően zárt sorú beépítésű, jellegzetesen aprótelkes, 1-3 szintes épületekkel beépített, kisvárosias lakóterületre a BVKSZ a 15. § (3) bekezdésében – a védett fasor okán – a terület fejlesztését a környezetre is kiterjedő KSZT készítéséhez köti.
- (2) Az építési övezetben a KSZT készítése során a PPVSZ 36. § rendelkezéseit kell alkalmazni, az alábbi eltéréssel.
- (3) Az épületek Dózsa – Nemes utca mentén elhelyezkedő traktusában a lakóterületben előírt környezeti határértékeknek megfelelő, a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró, s a kereskedelmi létesítményekkel egyező homlokzati kialakítású kisipari funkciójú helyiségcsoport is elhelyezhető.
- (4) Túlnyomórészt beépített telektömbben foghíjbeépítés KSZT nélkül, elvi építési engedélyezési terv alapján is megvalósítható.
- (5) Az építési övezetben parkolóház nem helyezhető el.
- (6) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:
- (7)

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|--------------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| L2/A - XVIII/Nemes | 500 m ² | Z | 75% | 65% | K | 10,5 | 25% | 2,5m ² /m ² |

L4-XVIII/NT-E**38. § — Normáltelkes, jellemzően szabadonálló, előkertes, intenzív kertvárosi lakóterület**

Az építési övezetben a PPVSZ 26. § és a BVKSZ 31. § előírásait az alábbi eltéréssel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

Funkció, építmények elhelyezése

- (1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken maximum 6 lakásos lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület maximum 1000 m² bruttó szintterülettel – helyezhető el.
- (2) Részleges közművesítettség esetén az építési telken maximum kétlakásos épület helyezhető el.
- (3) Zárt sorú beépítésűnek minősülő, túlnyomórészt beépített területen lévő telken építmény elhelyezése elvi engedély alapján engedélyezhető.
- (4) A lakóépületen belül kisipari tevékenység, illetve e célra szolgáló telephely kialakítása csak akkor engedélyezhető²¹, ha
- a tevékenység folytatása - ide értve a szállítást, rakodást és üzemelést - a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, a környezetben élők egészségét és a környezetet nem veszélyezteti,
 - a tevékenység gyakorlása során a lakóterületre előírt környezetvédelmi határértékek teljesülnek, és
 - az előírt gépjármű-elhelyezés telken belül biztosítható.
- (5) Nem engedélyezhető az építési övezetben újonnan létesülő, jelentős zaj-, rezgés-, vagy levegőszennyezést okozó, illetve veszélyes anyag keletkezésével együtt járó tevékenység, pl. autójavító, autófényező, autóbontó, asztalos- és lakatos műhely, gázcseretelep, akkumulátortöltő. Az építési övezetben meglévő ilyen funkciókat a lakóterületről a munkahelyi területre folyamatosan ki kell telepíteni.²²
- (6) Az építési övezetben a BVKSZ 31. § (8) és (9) bekezdésben megjelölt, építmények helyezhetők el.
- (7) A lakóépülettel együtt megvalósuló, fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmény kizárólag az épületen belül, földszinten, vagy terepszint alatt helyezhető el.
- (8) Utólag megvalósítandó fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmény önálló épületként kizárólag a hátsókertben helyezhető el – amelyet a szomszédos telkek hasonló funkciójú épületeivel tömbösített formában kell kialakítani – kivéve, ha a kialakult beépítés, meglévő zöldfelület védelme, vagy egyéb környezetvédelmi szempontok a leírt kialakítást nem teszi lehetővé.
- (9) Az építési övezetben állattartásra szolgáló építmény az Önkormányzat állattartási rendeletében foglaltak betartásával a hátsókertben helyezhető el úgy, hogy

²¹ Lásd a telepengedélyezésről szóló 80/1999.(VI.11.)Korm. sz. rendeletet is.

²² Az előírás szinkronban van a koncepcióban rögzített elvekkel, mely a leírt funkciók kitelepítését irányozza elő a lakóterületről.

- a) kisállattartás (baromfi, nyúl, galamb, stb) esetén az állattartó építmény távolsága a lakóépülettől legalább 8 m, ásott kúttól legalább 10 m, fúrt kúttól legalább 5 m,
 b) nagytestű állat tartása esetén az állattartó építmény távolsága a lakóépülettől legalább 16 m, ásott kúttól legalább 15 m, fúrt kúttól legalább 5 m.²³

Közművesítés

(10) A BVKSZ 25. § (2) b) pont szerint, közműpótlóként kialakított zárt szennyvíztároló vízzáróságát a használatbavételi engedélyezés során igazolni kell. Rendszeres ürítését ellenőrizhető szállítással kell biztosítani.

(11) A közműpótlóval rendelkező ingatlanokat a csatornázás megvalósítása esetén arra haladéktalanul rá kell kötni.

Telekalakítás, építési hely

(12) Az újonnan kialakítható telek szélessége minimum 18 m, saroktelek esetében minimum 20 m lehet. Ikres beépítés esetén a telekszélesség minimum 12 m-ig csökkenthető.

(13) Az építési övezetben az OTÉK 35-36. §-ban foglaltakat az alábbi eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.

(14) Az építési övezetben az előkert kialakult mérete 3-5 m. Új beépítés esetén az utcafelőli építési vonalat a szomszédos beépítéshez kell igazítani. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell alkalmazkodni, de az nem lehet nagyobb 5 m-nél. Az előírástól el lehet térni, ha a meglévő beépítés – domborzati, növényzeti, geológiai adottságok vagy egyéb okból (pl. gépkocsi lehajtó helyigénye miatt) – a leírtaktól karakteresen eltér, ilyen esetben az építési feltételeket elvi engedélyezési tervben kell tisztázni.

(15) Az építési övezetben a meglévő beépítés figyelembe vételével az oldalkert mérete jellemzően 3 m. Új épület elhelyezése esetén az oldalkert mérete az OTÉK 36. § (2) a) betartása mellett

- a) szabadonálló beépítési mód esetében nem lehet kevesebb a megengedett építménymagasság felénél, 3,75 m-nél,
 b) oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető területen 5 m-nél,
 c) ikres beépítési mód esetén 3,75 m-nél

Az oldalkert fenti méretei a tűzvédelmi hatóság hozzájárulása esetén csökkenthetők.

(16) A hátsókeret mérete minimum 7,5 m.

(17) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| L4 –XVIII/NT-E | 800m ² | SZ (I,O) | 35% | 25% | K | 7,5m 5,0m ^{OH} | 50% | 0,7m ² /m ² |

^{OH} oldalhatáron álló épület esetén

L4-XVIII/NT-Átalakuló

39. § — Normáltelek, jellemzően szabadonálló beépítésű, átalakuló funkciójú intenzív kertvárosi lakóterület

(1) Az építési övezetet az Üllői út menti, jellemzően szabadonálló beépítésű, átalakuló lakóterület alkotja, ahol már a kisipari valamint kereskedelmi célú épületek – illetve a lakóépületen belül ilyen célú funkciók – jelentős számban jelen vannak.

(2) Az építési övezetben a PPSZ 38. § előírásait az alábbi eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.

(3) Az épületek Üllői út mentén elhelyezkedő traktusában, a földszinten új lakóhelyiség nem alakítható ki, ott kizárólag kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, illetve ügyfélforgalmat lebonyolító iroda funkciójú helyiségcsoport helyezhető el.

(4) Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkerttel valamint előkert nélkül is megvalósítható, amennyiben a meglévő beépítés figyelembe vételével a városképi illeszkedés követelményei teljesülnek. Az épületelhelyezés feltételeit elvi engedélyezési eljárás során kell tisztázni.

(5) Az Üllői út felé a kerítés elhagyható – kivéve, ha az a térfalképzésben jelentős szereppel bír –, de az ingatlanhatárokat (pl. eltérő burkolattal) jelezni kell.

(6) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|---------------------------------|
| | | | | | | | | |

²³ A kerület kérésére a korábbi BVSZ-nek a kerület lakóterületein általánosan alkalmazott előírásainak áttemelése a rendeletbe.

| | | | | | | | | |
|------------------------|-------------------|----|-----|-----|---|------|--------------------------|-----------------------------------|
| L4 –XVIII/NT- Átal. | 800m ² | SZ | 35% | 25% | K | 7,5m | 50% 25% ^{NL} | 0,7m ² /m ² |
|------------------------|-------------------|----|-----|-----|---|------|--------------------------|-----------------------------------|

^{NL} nem lakóépület megvalósítása esetén²⁴

L4-XVIII/AT-E

40. § — Aprótelkes, kialakultan vegyes beépítésű, jellemzően előkertes, intenzív kertvárosi lakóterület

Az építési övezetben a PPVSZ 36. § és a BVKSZ 31. § előírásait az alábbi eltéréssel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

Funkció, építmények elhelyezése

- (1) Az aprótelkes lakóövezetben 600 m² telekméretig max. 2 lakásos, afelett max. 3 lakásos lakóépület helyezhető el.
- (2) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület – maximum 250 m² bruttó szintterülettel – helyezhető el.
- (3) Részleges közművesítettség esetén a melléképítmények közül az építési telken nem valósítható meg kerti víz- és fürdőmedence.
- (4) A lakóépületen belül kisipari tevékenység, illetve e célra szolgáló telephely kialakítása csak akkor engedélyezhető, ha
 - a) a tevékenység folytatása - ide értve a szállítást, rakodást és üzemelést - a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, a környezetben élők egészségét és a környezetet nem veszélyezteti,
 - b) a tevékenység gyakorlása során a lakóterületre előírt környezetvédelmi határértékek teljesülnek, és az előírt gépjármű-elhelyezés telken belül biztosítható.
- (5) Nem engedélyezhető az építési övezetben újonnan létesülő, jelentős zaj-, rezgés-, vagy levegőszennyezést okozó, illetve veszélyes anyag keletkezésével együtt járó tevékenység, pl. autójavító, autófényező, autóbontó, asztalos- és lakatos műhely, gázcseretelep, akkumulátortöltő. Az építési övezetben meglévő ilyen funkciókat a lakóterületről a munkahelyi területre folyamatosan ki kell telepíteni.²⁵
- (6) Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül
 - a) járműtároló,
 - b) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint
 - c) állattartás céljára szolgáló építmény helyezhető el.
- (7) A lakóépülettel együtt megvalósuló jármű- és háztartási tároló kizárólag az épületen belül - földszinten, vagy terepszint alatt - helyezhető el.
- (8) Utólag megvalósítandó gépkocsitároló önálló épületként kizárólag a hátsókertben helyezhető el – amelyet a szomszédos telkek hasonló funkciójú épületeivel tömbösített formában kell kialakítani – kivéve, ha a kialakult beépítés, meglévő zöldfelület védelme, a leírt kialakítást nem teszi lehetővé.
- (9) Az építési övezetben állattartásra szolgáló építmény az Önkormányzat állattartási rendeletében foglaltak betartásával a hátsókertben helyezhető el úgy, hogy
 - a) kisállattartás (baromfi, nyúl, galamb, stb) esetén az állattartó építmény távolsága a lakóépülettől legalább 8 m, ásott kúttól legalább 10 m, fúrt kúttól legalább 5 m,
 - b) nagytestű állat tartása esetén az állattartó építmény távolsága a lakóépülettől legalább 16 m, ásott kúttól legalább 15 m, fúrt kúttól legalább 5 m.

Közművesítés

- (13) A BVKSZ 25. § (2) b) pont szerint, közműpótlóként kialakított zárt szennyvíztároló vízzáróságát a használatbavételi engedélyezés során igazolni kell. Rendszeres ürítését ellenőrizhető szállítással kell biztosítani.
- (14) A közműpótlóval rendelkező ingatlanokat a csatornázás megvalósítása esetén arra haladéktalanul rá kell kötni.

Telekalakítás, építési hely

- (15) Az aprótelkes lakóterületen a PPVSZ 10. § (4)-(5) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével a telekösszevonás engedélyezhető. Amennyiben a telekegyesítés eredményeképp 800 m²-t meghaladó telek kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettségét 25%-kal kell figyelembe venni, s a beépítés

²⁴ A kedvezményhez szükséges OTÉK-eltérést a miniszter szakmai véleményezése során engedélyezte. Az eltérést a parkolás, rakodás megoldhatósága indokolja.

²⁵ A koncepcióban foglaltakkal szinkronban.

megalapozására elvi engedélyezési terv benyújtása kötelező.

(16) A telekösszevonás akkor is engedélyezhető, ha az érintett ingatlanok meglévő beépítettsége a (15) bek. szerint engedélyezhető mértéket meghaladja, de ilyen esetben a (10)-(12) bek. szerinti kedvezmény nem alkalmazható.

(17) Az építési övezetben az előkert kialakult mérete 3-5 m. Új beépítés esetén az utca felőli építési vonalat a szomszédos beépítéshez kell igazítani. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell alkalmazkodni, de az nem lehet nagyobb 5 m-nél. Az előírástól el lehet térni, ha a meglévő beépítés – domborzati, növényzeti, geológiai adottságok, illetve egyéb okból (pl. gépkocsilehajtó helyigénye miatt) – a leírtaktól karakteresen eltér, ilyen esetben az építési feltételeket elvi engedélyezési tervben kell tisztázni.

(18) Az építési övezetben a meglévő beépítés figyelembe vételével az oldalkert mérete jellemzően 3 m.

Új épület elhelyezése esetén az oldalkert mérete

- szabadonálló beépítési mód esetében nem lehet kevesebb a megengedett építménymagasság felénél, 3 m-nél,
- oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető területen 4,5 m-nél,
- ikres beépítési mód esetén 3 m-nél.

Az oldalkert fenti méretei a tűzvédelmi hatóság hozzájárulása esetén csökkenthetők.

(19) A hátsókeret mérete minimum 6,0 m.

(20) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építménymagasság | Legnagyobb építménymagasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|-----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|----------------------------|-----------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| L4 – XVIII/AT-E | 500m ² | SZ (I,O) | 35% | 35% | K | 6 m 4,5 m ^{OH} | 50% | 0,7m ² /m ² |

^{OH} oldalhatáron álló beépítés esetén

L4-XVIII/AT-EN

41. § — Aprótelkes, kialakultan vegyes beépítésű, jellemzően előkert nélküli, intenzív kertvárosi lakóterület

- Az építési övezetben a PPVSZ 40. § előírásait kell alkalmazni az alábbi kiegészítéssel.
- Az új épület földszinti padlószint-magasságát - lakóhelyiség megvalósítása esetén - legalább 1,5 m magasságban kell kialakítani. Az előírástól csak ikresen csatlakozó épület esetén és akkor lehet eltérni, ha az épület kerítéssel takartan, nem az utcafrontra épül, s a környező beépítéshez történő illeszkedés az eltérést indokolja.

L4-XVIII/AT-Átalakuló

42. § — Aprótelkes, kialakultan vegyes beépítésű, átalakuló funkciójú intenzív kertvárosi lakóterület

- Az építési övezetet a Nagykőrösi és Üllői út menti aprótelkes, vegyes beépítési móddal beépült, jellemzően előkertes, átalakuló funkciójú, intenzív kertvárosi lakóterület alkotja. A nagy átmenő forgalom kapcsán a területen a kisipari, kereskedelmi, szolgáltató funkció már mintegy 50%-os mértékben van jelen.
- Az építési övezetben a PPVSZ 40. § előírásait az alábbi eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.
- Teljes közművesítettség esetén az építési övezetben önálló épületben – a keretövezet terhelési kategóriájának megfelelő – kisipari funkciók is elhelyezhetők.
- Új épület megvalósítása esetén az út menti traktusban, a földszinten lakóhelyiség nem helyezhető el, a meglévő épület átalakítása során az érintett helyen a meglévő lakóhelyiség megtartható, de új lakóhelyiség nem alakítható ki.
- A (4) bek. előírásaitól elvi építési engedély alapján el lehet térni, ha a lakóhelyiségben az előírt zajvédelmi követelmények – ide értve a közlekedési zaj elleni védelmet is – igazoltan teljesíthetők. Ennek érdekében az elvi engedélyben az előkert mélysége növelhető.
- A Nagykőrösi út menti teleksoron állattartás céljára szolgáló építmény, illetve az előkertben gépkocsitároló nem helyezhető el.
- Új beépítés a kívánt funkcióhoz alkalmazkodva előkerttel valamint előkert nélkül is megvalósítható, amennyiben a meglévő beépítés figyelembe vételével a városképi illeszkedés követelményei teljesülnek. Az épület-elhelyezés feltételeit elvi engedélyezési eljárás során kell tisztázni.
- A Nagykőrösi út felé a kerítés elhagyható – kivéve, ha az a térfalképzésben jelentős szereppel bír – de az ingatlanhatárokat (pl. eltérő burkolattal) jelezni kell.
- Az építési övezetben a melléképítmények közül kerti víz-és fürdőmedence nem helyezhető el.
- Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|--------------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|--------------------------|-----------------------------------|
| L4 –XVIII/AT-Átal. | 500m ² | SZ | 35% | 35% | K | 6 m | 50% 25% ^{NL} | 0,7m ² /m ² |

^{NL} nem lakóépület megvalósítása esetén²⁶

L4-XVIII/CS

43. § — Többlakásos, csoportos beépítésű intenzív kertvárosi lakóterület

Az építési övezetbe a kerület csoportos beépítésű (többségében sortársasházaz) kertvárosi lakóterületei tartoznak.

- (1) Az építési övezetben telket alakítani, új építményt elhelyezni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni – a homlokzati megjelenést nem érintő belső átalakítás kivételével – kizárólag KSZT alapján, egységes elvek szerint szabad.
- (2) Az építési övezetbe tartozó, övezeti térképen feltüntetett, szabályozási tervvel nem rendelkező lakóterületek kialakulhatnak tekinthetők.
- (3) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| L4 –VIII/CS | 2000m ² | CS | 50% | 45% | 4,5 | 7,5m | 50% | 1,0m ² /m ² |

L4-XVIII/CSH

44. § — Egylakásos, csoportos beépítésű intenzív kertvárosi lakóterület

Az építési övezetbe a kerület csoportos beépítésű (többségében sorházaz) kertvárosi lakóterületei tartoznak.

- (1) Az építési övezetben telket alakítani, új építményt elhelyezni, meglévő építményt átalakítani, bővíteni – a főszervezeteket és homlokzati megjelenést nem érintő belső átalakítás kivételével – kizárólag KSZT alapján, egységes elvek szerint szabad.
- (2) Az építési övezetbe tartozó, övezeti térképen feltüntetett, szabályozási tervvel nem rendelkező lakóterületek kialakulhatnak tekinthetők.
- (3) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| L4 –VIII/CSH | 200m ² | CSH | 50% | 45% | 4,5 | 7,5m | 50% | 1,0m ² /m ² |

L4-XVIII/Alapint.

45. § — Az intenzív kertvárosi lakóterületnek az alapintézmények elhelyezésére szolgáló része

- (1) Az építési övezetbe azok az intenzív kertvárosi lakóterületek tartoznak, amelyekben a meglévő vagy tervezett beépítés figyelembe vételével oktatási, művelődési és kulturális, egészségügyi, igazgatási és sport célú létesítmények, valamint max. 2000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi épületek kapnak helyet.
- (2) Az építési övezetben a lakótelek beépítése az átlagos telekméret és az előkert sajátosságainak megfelelő építési övezetben előírtak figyelembe vételével engedélyezhető.
- (3) Az alapintézményi telken új építmény elhelyezése, a meglévő átalakítása, bővítése kötelező elvi építési engedély alapján lehetséges.
- (4) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

²⁶ A parkolás, rakodás megoldhatósága érdekében szükséges engedmény megállapításához szükséges OTÉK-eltérést a miniszter szakmai véleményében engedélyezte.

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|--------------------|--------------------------------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| L4 – XVIII/Alapint | 500 m ² ^{AT} 800 m ² | SZ | 50% | 50% ill. K | K | 7,5m ill. K | 25% ^{Int.} | 1,0m ² /m ² |

^{Int.} az intézményi cél figyelembe vételével²⁷

^{AT} aprótelkes lakóterületen belül

L7-XVIII/lakótelep

46. § — Meghatározóan úszótelkes, túlnyomórészt a 80-as éveket megelőzően beépült lakótelepek

(1) Az építési övezetbe tartoznak a nagyrészt a 80-as éveket megelőzően beépült telepszerű lakóterületek közül a túlnyomórészt a korábbi fogalmak szerinti úszótelkes klasszikus lakótelepi területek

- az 1962-67 között megépült Lakatos úti lakótelep
- az 1977-től megépült Havanna úti lakótelep
- az 1964-től megvalósult Szent Lőrinc (volt KISZ) lakótelep
- lakóépületei a járulékos alapfokú intézményi létesítményekkel együtt.

(2) A lakóövezetben a BVKSZ 35. § előírásait az alábbi eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.

(3) A KSZT készítése során a teljes lakótelepre vonatkozóan, egységes építészeti elvek alapján a középmagas, lapostetős épületekre tetőráépítés és tetőtérbeépítés tervezhető, ha annak kapcsán nem sorolódnak át az épület középmagas kategóriából magas építmény kategóriába.²⁸ Tetőtérbeépítés útján új lakás csak akkor alakítható ki, ha a lakótelep egészére vonatkozóan a parkolás megoldott.

(4) Az építési övezetben a főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciók közül kizárólag parkolóház valósítható meg.

(5) A lakótelep közterületein a PPSZ közterületek kialakítására vonatkozó fejezetében megengedett építmények helyezhetők el.

(6) A lakóépületek földszintjén a lakosság alapfokú ellátását biztosító, annak rendeltetészerű használatát nem zavaró kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó létesítmények – KSZT-vel történő megalapozás nélkül, a teljes épületre vonatkozó, egységes építészeti koncepció alapján rögzített feltételek szerint – építési engedély alapján elhelyezhetők, ha a parkolási igény kielégítése biztosított. A meglévő gyalogos átjárók nem építhetők be, azokat továbbra is fenn kell tartani.

(7) Az erkélyek, loggiák beépítésére csak a teljes épületre vonatkozóan egységesen, szerkezeti kialakításában valamint anyaghasználatában a városképi igényeket kielégítő terv alapján adható építési engedély.

(8) A lakótelep alapintézményi épületeinek átalakítása, bővítése, az eredeti funkcionál nem kedvezőtlenebb környezeti terhelésű célra történő rendeltetésváltozása elvi engedélyezési terv alapján - átalakítással nem járó rendeltetésváltozás építési engedély alapján - is engedélyezhető.

(9) A lakótelepek fejlesztése érdekében készülő KSZT-t építészeti ötletpályázattal kell megalapozni.

(10) A (9) bek. szerinti ötletpályázatban megoldási javaslatokat kell körvonalazni a lakótelepek neuralkikus problémáinak megoldására, mint pl.

- a lakótelepi monotonitás feloldásának építészeti, tájépítészeti és egyéb lehetőségei,
- a gépkocsihelyezés humánus megoldása – a gépkocsitulajdonos lakásközelbeli parkolási igényének és a lakosok zöldfelület iránti igényének összehangolása
- a javasolt megoldás megalapozott költségbecslése.

(11) A szabályozási terv készítése során a BVKSZ vonatkozó előírásain túlmenően, minden esetben vizsgálni kell:

- lapostetős épületek esetén a magastető ráépítés lehetőségének, annak kapcsán a legfelső szinten lévő lakások tetőtérbe történő bővítésének illetve új lakások kialakításának lehetőségét, annak gazdaságossági és városképi összetevőit,
- az épületek földszintjén a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás célú helyiségcsoportok kialakíthatóságát, azok árufeltöltési, parkolási kérdéseivel együtt, a lakossági igények figyelembe vételével meg kell határozni az elhelyezhető funkciókat,
- az egyedi fűtés- és melegvízkészítés megoldási lehetőségeit,

²⁷ A zöldfelületi mértéknek OTÉK-eltérés engedélyezését igénylő engedményes megállapításához a miniszter szakmai véleményében hozzájárult.

²⁸ Középmagas építmény, amelyben a legfelső építményszint magassága 13,65 és 30,0 m között van; magasépítmény, amelynél a 30,0 m-t meghaladja.

- a lakótelepek humanizálása érdekében az épülethomlokzatok átalakítási lehetőségeinek vizsgálatát (pl. utólagos erkélyek elhelyezése, stb.).
- (12) A szabályozási tervhez kötelezően szociológiai alátámasztó munkarészt is kell készíteni az építési övezetbe tartozó lakótelepeken, melyben vizsgálni kell egyebek között
- a lakótelepeken kialakult közbiztonság,
 - élet- és vagyonvédelem, illetve
 - a szegregáció megakadályozása érdekében a lakásmobilitás javításának lehetőségeit, illetve foglalkozni kell minden olyan probléma megoldásával, amelyet a vizsgálat feltár.
- (13) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|----------------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-------------------------|-----------------------------------|
| L7 – XVIII/Lakótelep | 2000m ² | Telepszerű | 45% | 45% | 4,5 | K | 35% 50% ^K | 2,5m ² /m ² |

^K Kialakult lakótelepi egységre a BVKSZ 35. § (12) bek. szerint.

L7-XVIII/lakópark

47. § — Korszerű, telkes, telepszerű lakóterületek

- (1) Az építési övezetbe tartoznak a 80-as évek második felétől folyamatosan beépülő telepszerű lakóterületek
- a Gloriette telep (korábban Sallai telep),
 - az Alacsikai úti lakótelep, valamint
 - a honvédségi területek felhasználásával kialakítható lakóterületek (Halomi utcai volt szovjet laktanya, Szövet utca menti HM lakótelep).
- (2) Az építési övezetben építési telket, területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni kizárólag KSZT alapján lehet.²⁹ A KSZT készítése során a BVKSZ 35. § rendelkezéseit és a PPSZ általános előírásaiban foglaltakat kell figyelembe venni.
- (3) Meglévő épület átalakítása, bővítése, funkcióváltása elvi építési engedélyezési terv alapján rögzített feltételek szerint is engedélyezhető, ha a tervezett funkció az építési övezetben elhelyezhető, az eredeti funkcionál nem nagyobb környezetterhelésű, és a lakótelep egységes építészeti kialakítását nem bontja meg.
- (4) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|---------------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| L7 – XVIII/Lakópark | 3000m ² | Telepszerű | 50% | 45% | 4,5m | 16,5m ill. K | 35% | 2,5m ² /m ² |

48. § — Vegyes: településközponti és központi területek (VK,I,IZ) általános előírásai

- (1) Az építési övezetekben az OTÉK 41. § (2) bek, valamint a BVKSZ 36-37. § általános érvényű rendelkezéseit az övezeti előírásokban foglalt eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

VK-XVIII

49. § — Városközponti területek általános előírásai

A városközponti építési övezetekben a BVKSZ 36-39. § rendelkezéseit az alábbi eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.

- (1) Meglévő épület használati módjának megváltoztatása, illetve foghíjteleknek minősülő üres telek beépítése – kötelező tervtanácsi véleményeztetés vagy (az építési munkával nem járók kivételével) elvi engedélyezési terv alapján – KSZT nélkül is engedélyezhető, ha az elhelyezendő funkció a környezet rendeltetésszerű használatát nem veszélyezteti, az előírt környezetvédelmi határértékeket kielégíti. (Az előírás alkalmazásában foghíjteleknek minősül a funkciójuknak megfelelően beépített telkek között elhelyezkedő üres telek.)

²⁹ Az építési övezet túlnyomó része hatályos szabályozási terv alapján, fejlesztés alatt áll.

(2) A városközponti keretövezetbe tartozó területen a KSZT építési övezetenként is elkészíthető, ha azok összehangolása a teljes területre vonatkozó egységes és átgondolt fejlesztési elvek rögzítésével biztosított.

(3) A városközponti övezetek területére készülő KSZT – és engedélyezési tervek – kötelező munkarésze a terület jellegétől függően sziluettkép, utcakép, látványterv vagy tömegvázlat.

(4) A városközponti övezetekben a földszinten új lakás nem létesíthető. Amennyiben az épületek földszinti területe – megállapodás alapján – részben vagy egészben közhasználatra átadott területként valósul meg, a BVKSZ 39. § (11) bek. szerint növelhető a szintterületi mutató értéke.

(5) Az városközponti területen felszíni parkoló csak akkor alakítható ki, ha a meglévő beépítés, illetve talajmechanikai adottságok alapján igazoltan az épületen belül, vagy terepszint alatt a létesítmények parkolási igénye teljes körűen nem biztosítható. Ez esetben a parkolási előírányzat 25%-a valósítható meg terepszintű fásított parkolóban.

VK-XVIII/VKP

Pestszentlőrinc városrészközpont területe (volt téglagyár Üllői út menti része)

(6) A terület fejlesztése, oktatási, kulturális, szálláshely-szolgáltató, valamint iroda épületekkel történő beépítése az elfogadott szabályozási terv alapján folyamatban van. A szabályozási terv felülvizsgálata, módosítása során a következő határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| VK – XVIII/VKP | 5000 | SZ, Z | 80% | 75 % | K | 10,5 | 20% | 2,5m ² /m ² |

VK-XVIII/Piac

Vásáros tér, volt piac területe

(7) Az építési övezetben a következő határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| VK –XVIII/Piac | 1000 | SZ, Z | 90% | 80 % | K | 10,5 | 10% | 1,6m ² /m ² |

VK-XVIII/T

Lakóterületből átalakuló kistelkes városközponti terület

(8) Az építési övezetet a kialakult lakóterületi struktúrának megfelelő, és telkekre felosztott tömbök alkotják, melyekben a lakófunkciót telkenkénti, telekcsoportonkénti átépítés útján városközponti funkció váltja fel, az Üllői út felé zártosú beépítési mód szerint.

(9) Az érintett területen a meglévő tömbstruktúra megőrzendő, de a telkek összevonása engedélyezhető.

(10) Túlnyomórészt beépült területen új építmény elhelyezése – szabadonálló beépítési mód esetén – elvi engedélyezési terv alapján meghatározott feltételek szerint KSZT nélkül is engedélyezhető.

(11) Az építési övezetben új lakóépület az Üllői út mentén nem helyezhető el.

(12) Kizárólag lakó - illetve azt kiszolgáló és kiegészítő - funkciójú épület elhelyezése esetén a legnagyobb beépítési mérték - a (13) bekezdésben szereplő táblázatban foglaltaktól eltérően - nem haladhatja meg

– a 800 m²-nél nagyobb méretű telek esetében a 25%-os,

– a legfeljebb 800 m² méretű telek esetében a 35%-os mértéket.³⁰

(13) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| VK-XVIII/T | 500 m ² | SZ, Z | 75% 100% ^P | 65% | K | 10,5 | 25% | 2,5m ² /m ² |

^P parkolósínt megvalósítása esetén

³⁰ Az előírás a magántulajdonban lévő telkeken a városközpontba illő funkciók elhelyezésének ösztönzését szolgálja.

I-XVIII**50. § — Intézményterületek általános előírásai**

A kerület intézményi övezeteiben a BVKSZ 36-38. és 40. § rendelkezéseit az alábbi eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.

- (1) A meglévő és tervezett fejlesztéssel összhangban lévő beépítés, átalakítás, kismértékű bővítés és foghíjbeépítés³¹ - KSZT nélkül - elvi építési engedély alapján is elhelyezhető. (Az előírás alkalmazásában foghíjteleknek minősül a funkciójuknak megfelelően beépített telkek között elhelyezkedő üres telek.)
- (2) Az építési övezet területére készülő KSZT – és engedélyezési tervek – kötelező munkarésze a terület jellegétől függően sziluettkép, utcakép, látványterv vagy tömegvázlat.
- (3) Az építési övezetekben új földszinti lakás - a (4) bekezdésben foglalt kivétellel - nem létesíthető. Amennyiben az épületek földszinti területe – megállapodás alapján – részben vagy egészben közhasználatra átadott területként valósul meg, a BVKSZ 40. § (4) bek. szerint növelhető a szinterületi mutató értéke.
- (4) Az intézményterületbe sorolt, de túlnyomórészt lakóépületekkel beépített területen lakóépület elhelyezése során - ha azt más előírás nem zárja ki - a földszinten is létesíthető lakás. Ez esetben a telek beépítettsége a 49. § (12) bekezdésben jelzett mértéket nem haladhatja meg.

I-XVIII/Közint**Elsősorban közintézmények elhelyezésére szolgáló intézményterület**

- (5) Az építési övezet a jellemzően szabadonálló beépítésű, elsősorban oktatási, kulturális, művelődési, egészségügyi és sport rendeltetésű intézmények és azokat kiszolgáló és kiegészítő funkciójú építmények elhelyezésére szolgál.
- (6) Az építési övezetbe tartozó telkek beépítése túlnyomórészt megvalósult, illetve szabályozási terv alapján folyamatban van.
- (7) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szinterületi mutató |
|-----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| I-XVIII/Közint. | 3000 m ² | SZ | 65% | 45% | K | 10,5 | 35% | 1,5m ² /m ² |

I-XVIII/Keresk.**Elsősorban kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó intézmények területe**

- (8) Az építési övezet elsősorban kereskedelmi, vendéglátó létesítmények és irodaépületek szabadonálló vagy zártosorú beépítési móddal történő elhelyezésére szolgál.
- (9) Az építési övezetbe tartozó telkek beépítése túlnyomórészt megvalósult, illetve szabályozási terv alapján folyamatban van.
- (10) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szinterületi mutató |
|-----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| I-XVIII/Keresk. | 3000 m ² | SZ, Z | 65% | 65% | K | 10,5 | 35% | 2,5m ² /m ² |

IZ-XVIII**51. § — Jelentős zöldfelületű intézményterületek**

- (1) Az építési övezetekben a BVKSZ 36-38. és 41. § rendelkezéseit kell alkalmazni a következő eltérésekkel.

IZ-XVIII/Sport**Sportlétesítmények és városi strand elhelyezésére szolgáló terület**

- (2) A területen szabadonálló beépítéssel sportlétesítmények és strand, valamint azokat kiegészítő, vagy

³¹ Foghíjtelek definíciót lásd a 49. § (1) bekezdésben.

kiszolgáló funkciójú építmények helyezhetők el.

(3) Meglévő épület átalakítása, bővítése KSZT nélkül, kötelező elvi engedély alapján is engedélyezhető.

(4) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| IZ-XVIII/Sport | K ill. 10000m ² | SZ | 0 | 35% | K | 10,5 | 50% | 0,7m ² /m ² |

IZ-XVIII/Kult.

Egyéb, jelentős zöldfelületű intézményterület

(5) Az építési övezet a jelentős zöldfelületű, elsősorban kulturális, oktatási, kereskedelmi, szálláshely-szolgáltató és iroda épületek elhelyezésére szolgáló területek tartoznak.

(6) Az építési övezetbe tartozó telkek beépítése túlnyomórészt megvalósult, részben hatályos terv alapján folyamatban van.

(8) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| IZ-XVIII/Kult. | 3000m ² | SZ | 50 % | 35% | K | 12,5 | 50% | 1,0m ² /m ² |

IP-XVIII és M-XVIII

52. § — Gazdasági: Ipari és Munkahelyi területek általános előírásai

(1) A kerület gazdasági területbe tartozó építési övezeteiben a BVKSZ 42–44. § általános előírásait az alábbi eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(2) A gazdasági területbe tartozó építési övezetekben KSZT megalapozása nélkül, – az érintett szakhatóságok hozzájárulásával – építési engedély alapján is megvalósítható:

- főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmény, melléképítmény elhelyezése
- meglévő épület átalakítása, bővítése, az eredeti rendeltetés szerinti használat megváltoztatása, ha
 - az átalakítás következtében az építési övezet környezetterhelése csökken, és
 - az átalakítás során megvalósítandó gazdasági célú funkció nem környezeti hatásvizsgálat-köteles, vagy
 - az átalakítás során megvalósítandó intézményi funkcióra előírt környezetvédelmi határértékek az átalakulás, korszerűsítés, szerkezetváltás következtében – mérésekkel igazolhatóan – teljesülnek.

(3) KSZT hiányában a (2) bekezdés a) és b) pontja szerinti építmények elhelyezésénél

- a beépítési mérték legfeljebb az építési övezetben meghatározott mértékig növelhető
- a meglévő zöldfelületi mérték legfeljebb az építési övezetben előírt zöldfelületi mértékig csökkenthető
- az építménymagasságot és építészeti kialakítást – elvi építési engedélyezési terv alapján – az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni
- a teljes megnövelt területre a parkolás telken belül biztosítandó.

(4) A 152/1995.(XII.12.)Korm. rendelet szerint nem környezeti hatásvizsgálathoz kötött tevékenységek esetén a hatásvizsgálat tartalmát az érintett szakhatóságok előírása alapján kell meghatározni.

(5) A telepengedély alapján gyakorolható ipari és szolgáltató tevékenységek engedélyezése során a 80/1999.(VI.11.)Korm. rendeletben foglaltak szerint kell eljárni.

IP-ET-XVIII

53. § — Iparterületek – energiatermelés létesítményeinek elhelyezésére szolgáló építési övezet

(1) A kerület területén egyetlen iparterületbe tartozó – az FSZKT-ban területileg lehatárolt, célzott területfelhasználási módja szerint IP-ET jelű, az energiatermelés létesítményeinek elhelyezésére szolgáló – építési övezetet a Kispesti Hőerőmű területe alkotja.

(2) A Hőerőmű rekonstrukcióját a jóváhagyott szabályozási terv szerint kell végrehajtani. Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alkalmazni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szinterületi mutató |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| IP-ET-XVIII | 3000m ² | SZ | 25% | 35% | K | 35 (+0,5)m | 40% | 0,7m ² /m ² |

M-XVIII

54. § — Munkahelyi területek

- (1) Az övezetben a gazdasági területre vonatkozó általános előírásokat a BVKSZ 46. § előírásaival együtt a következő eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.³²
- (2) Önálló üzemanyagtöltő állomás, autósosó csak a PPVSZ vonatkozó előírásában meghatározott helyeken létesíthető.
- (3) Új létesítmény megvalósítása kizárólag akkor engedélyezhető, ha a működéshez szükséges, de minimum az OTÉK 42. §-ban meghatározott számú gépkocsihelyezés, rakodóhely a telken belül biztosított.
- (4) Terepszinten kizárólag fásított parkoló alakítható ki.
- (5) A tevékenységhez kapcsolódó tárolás, raktározás kizárólag épületen belül folytatható, szabadtéri tárolás ideiglenesen sem engedélyezhető. Nem vonatkozik az előírás olyan tevékenységekre, melyek gyakorlásának alapvető feltétele a szabadtéri tárolás biztosítása (pl. építőanyag telep, gépkocsikölcsönző).
- (6) Az átalakuló ipari területen – az építhető bruttó szinterület legalább kétharmadán kialakítandó intézményi funkció esetén – a KSZT engedményes határértékeket is megállapíthat a következő táblázatban jelzettek szerint.
- (7) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szinterületi mutató |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|----------------------------------------------|-----------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| M-XVIII | 1500m ² | SZ (Z,HZ) | 50% | 45% 55% ^R 60% ^{ID} | K ill. 3,5m | 25m | 25% 20% ^{ID} | 2,4 3,0 ^{ID} |

^R raktárfunkció esetén ^{ID} intézményi dominancia esetén

KV-XVIII

55. § — Különleges városüzemeltetési területek általános előírásai

- (1) Az építési övezetekben a BVKSZ 50. § rendelkezéseit kell alkalmazni az alábbi, valamint az övezeti szabályokban meghatározott kiegészítésekkel és eltérésekkel.
- (2) KSZT hiányában az építési övezetekbe tartozó, kialakult állapotú létesítmények területén főrendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmény, melléképítmény – az érintett szakhatóság hozzájárulásával – KSZT készítés nélkül, építési engedély alapján is elhelyezhető.
- (3) A különleges városüzemeltetési területbe tartozó építési övezetekben történő fejlesztés a 152/1995.(XII.12.)Korm. rendelet értelmében környezeti hatásvizsgálat elvégzéséhez kötött.
- (4) A kerület területén lévő városüzemeltetési területek az FSZKT-ban lehatárolt, célzott terület-felhasználási módjaik szerint
 - KV-TE temető terület
 - KV-HU hulladékkezelési terület, valamint
 - KV-EN energiaszolgáltató építési övezetbe soroltak.

KV-TE-XVIII

56. § — Temető terület

- (1) A meglévő temetők fenntartása, fejlesztése, bővítése, illetve új temető kialakítása során a temetőkről és a temetkezésről szóló 1999. évi XLIII. törvény valamint a BVKSZ 18/A. sz. táblázatban foglaltakat az alábbi eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.
- (2) A temető területét érintő bármely építési munka vagy tevékenység csak a Ttv. 8. § (2) bekezdésben foglaltak szerinti engedélyezés alapján végezhető.

³² A kerületben lévő munkahelyi területek jelentős része rendelkezik hatályos szabályozási tervvel, ezzel párhuzamosan - a kerület fejlesztési koncepciójával összhangban – előkészítés alatt áll a hiányzó szabályozási tervek elkészítése - a PPVSZ 2. sz. mellékletében jelzettek szerint.

- (3) Az építési munka megalapozására csak a temető fejlesztése (bővítése vagy jelentős átépítése) esetében kell KSZT-t készíteni.
- (4) A temető területen az alábbi határértékeket kell alapul venni:

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| KV-TE-XVIII | K ill. 10000m ² | SZ | 0 | 10% | 3,5m | 7,5m | 70% | 0,2m ² /m ² |

- (5) KSZT hiányában az általános rendelkezésekben megengedett építmények elhelyezésénél
- a beépítési mérték a zöldfelület rovására nem növelhető
 - az elhelyezés érdekében fakivágás nem engedélyezhető
 - az építménymagasságot és építészeti kialakítást – látványtervet is tartalmazó elvi építési engedélyezési terv alapján – az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.

KV-HU-XVIII

57. § — Hulladékkezelési terület

- (1) Az övezetet a Közdülő u. és a Kettős Kőrös utca között elterülő telephely alkotja. A meglévő hulladékkezelés területének fenntartása, fejlesztése, illetve bővítése során a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységekről szóló 1/1986. (II. 21.) ÉVM-EüM együttes rendelet, valamint a BVKSZ 18/E. sz. táblázatban foglaltakat az alábbi eltéréssel kell alkalmazni.
- (2) A KSZT-t az Ipacsfu utca KL-KT-XVIII/KKK övezetben jelzett szabályozási tervvel egyesítve vagy azzal összehangolva kell elkészíteni. A készítendő KSZT- ben a hiányzó paramétereket meg kell határozni.

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| KV-HU-XVIII | 5000m ² | SZ | 45% | 45% | 3,5m | 10,5m | 35% | 1,5m ² /m ² |

- (3) KSZT hiányában az általános rendelkezésekben megengedett építmények elhelyezésénél
- a beépítési mérték csak maximum 45 %-ig növelhető
 - a legkisebb zöldfelületi mérték 35% alá nem csökkenthető
 - az építménymagasságot – elvi építési engedélyezés során – az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.

KV-EN-XVIII

58. § — Energiaszolgáltató terület

- (1) Az övezet területén a BVKSZ 18/G. sz. táblázatban foglaltakat az alábbi eltéréssel kell alkalmazni.
- (2) A KSZT készítése során a hiányzó paramétereket meg kell határozni.³³

| Építési övezet | Kialakítható legkisebb telek | Beépítési mód | Terepszint alatti beépítés | Legnagyobb beépítettség | Legkisebb építmény-magasság | Legnagyobb építmény-magasság | Legkisebb zöldfelület | Legnagyobb szintterületi mutató |
|----------------|------------------------------|---------------|----------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------------------|-----------------------|-----------------------------------|
| KV-EN-XVIII | K | SZ | 40% | 40% | K | 7,5m | 40% | 1,0m ² /m ² |

- (3) KSZT hiányában az általános rendelkezésekben megengedett építmények elhelyezésénél
- a beépítési mérték csak maximum 40 %-ig növelhető
 - a legkisebb zöldfelületi mérték 40% alá nem csökkenthető³⁴

³³ Az övezet területe hatályban lévő rendezési terv területén belül fekszik.

³⁴ A paraméterek megegyeznek az OTÉK különleges területre meghatározott értékeivel.

- az építménymagasságot és építészeti kialakítást – elvi építési engedélyezési terv alapján – az illeszkedés szabályai szerint kell meghatározni.

Beépítésre nem szánt területek előírásai

KL-XVIII

59. § — Közlekedési területek általános előírásai

- (1) A közlekedési övezetekben a BVKSZ 51. § rendelkezéseit az alábbi eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- (2) A kerület területén lévő közlekedési területek az FSZKT-ban lehatárolt, célzott területfelhasználási módjaik szerint
- KL-KT közlekedési célú közterület
 - KL-VA vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület és
 - KL-RE repülőterek elhelyezésére szolgáló terület övezetbe soroltak.
- (3) Az övezetekben megengedett létesítmények közül azok, amelyek elhelyezése közterület-szabályozást (magánút esetén telekalakítást) nem igényel, a létesítményre vonatkozó építési engedély alapján helyezhetők el.
- (4) Gyűjtőút, lakóút, vegyes-használatú út, kerékpárút és gyalogút kivételével új közlekedési létesítmény elhelyezéséhez környezeti hatástanulmányt kell készíteni a 152/1995.(XII.12.)Korm. rendelet által előírtak és minden olyan esetben, ahol annak környezetében lakóterület, vagy annál nem enyhébb környezetvédelmi besorolású intézményterület található.
- (5) Vasúti létesítményeknél minden megállóhelynél vizsgálni kell a P+R parkolók elhelyezhetőségét.
- a) A vonatkozó fővárosi szintű tervekben előírányzott P+R parkoló-kapacitás területbiztosítása az érintett területet magába foglaló KSZT illetve engedélyezési tervek készítése során kötelező.
 - b) Az előírányzott parkolómennyiségtől el lehet térni, ha – a KSZT/engedélyezési terv által igazoltan – annak teljes körű megvalósítása az adott területen nem biztosítható.
 - c) Nem csökkenthető az előírányzott parkolómennyiség más, az FSZKT-ban nem szereplő létesítmény megvalósítása érdekében.
- (6) Önálló üzemanyagotöltő állomás kizárólag a PPVSZ 15. §-ban rögzített területeken valósítható meg.
- (7) Az FSZKT-ban meghatározott – ennek hiányában az OTÉK 26. § (2) bekezdésében rögzített szabályozási szélességet a KSZT keresztmetszeti és forgalmi méretezés alapján csökkentheti.
- (8) Az 50 m-es vasúti védőtávolságon belül építményt csak a vasút előzetes üzemeltetői állásfoglalása és a Vasúti Felügyelet szakhatósági hozzájárulása alapján lehet elhelyezni.
- (9) Az általános előírásokat az övezetekre vonatkozó részletes előírásokkal együtt kell alkalmazni.

KL-KT-XVIII

60. § — Közlekedési célú közterületek

- (1) A KL-KT övezetbe sorolt területeken az 1988. évi I. törvényben foglaltakat, valamint a BVKSZ 19/A. sz. táblázat előírásait az alábbi kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni:
- (2) A területen a közútkezelő hozzájárulásával – a PPVSZ 18. § és 21. § vonatkozó előírásaiban meghatározottak szerint – a közterületen megengedett építmények is elhelyezhetők.
- (3) a) Az FSZKT-ban irányadó szabályozással jelzett, tervezett közúti főhálózati elemek (főutak és egyéb szerkezeti jelentőségű utak) pontos szabályozási szélességét és helyét – a távlati forgalmak figyelembe vételével – KSZT-ben kell meghatározni.
- b) Amennyiben az a) pontban jelzett közút a kerülethatáron húzódik, a szabályozási alternatívákat az érintett Önkormányzatokkal munkaközi szinten is egyeztetni kell.
 - c) Az a) pont szerinti szabályozással érintett területeken akkor is csak szabályozási terv alapján engedélyezhető építési munka, ha azt egyébként a keretövezeti előírások nem tennék kötelezővé.
- (4) Új közlekedési célú közterület kialakítása, a meglévő felújítása, átépítése során biztosítani kell a kerekesszékekkel és gyermekkocsival közlekedők akadálymentes közlekedését.

61. §

- (1) A fővárosi, illetve kerületi szinten kiemelt fontosságú közlekedésfejlesztési elemeket a PPVSZ önálló övezetként kiemeli és megjeleníti a következők szerint:

| | |
|-----------------|--------------------------------------------------------|
| KL-KT-XVIII/Ü | Üllői út |
| KL-KT-XVIII/42V | 42-es villamos meghosszabbítása |
| KL-KT-XVIII/KKK | Keleti Külső körút és csatlakozó útszakaszok |
| KL-KT-XVIII/4F | 4. sz. főút |
| KL-KT-XVIII/GY | a főúthálózat fejlesztéséhez nem kapcsolódó gyűjtőutak |
| KL-KT-XVIII/X | különszintű közúti-vasúti keresztezések |

KT-XVIII/KP

kerékpárút átvezetésével érintett utak

KL-KT-XVIII/Ü

(2) Az Üllői út teljes kerületi szakaszára új szabályozási terv készítendő az alábbiak figyelembevételével:

- a) Az átmenő forgalom más útvonalakra (MO, Külső Keleti körút, 4. sz. főút bevezetése) átterhelődését feltételezve, a kapacitás kialakításánál a kerületen belüli forgalmi igényeket kell figyelembe venni.
- b) Az Üllői út mindkét szintbeni vasúti keresztezését külön szintűvé kell átépíteni.
- c) Az elkészült program-szintű tanulmányban foglaltak figyelembe vételével a KSZT-ben dönteni kell a felszínen megtartandó villamosközlekedés illetve ennek közúti gyorsvasúttá fejlesztése, valamint a kéreg alatti metróvonal kiépítése között.
- d) A készülő szabályozási tervben a vonal meghosszabbítását kell előírni a Béke tértől a közigazgatási határig.
- e) A villamosközlekedéssel összefüggő megalapozott döntéshozatal érdekében a KSZT részeként megvalósíthatósági tanulmányt is kell készíteni, amely feltárja mindkét megoldás előnyeit és hátrányait, költségelőirányzatát – a megvalósításhoz szükséges területelőkészítési (kisajátítás, szanalás, kártalanítás) költségekkel együtt, műszaki és időbeli ütemezhetőségét.
- f) A Lakatos út és a közigazgatási határ között kerékpárút helyigényét is figyelembe kell venni.

KL-KT-XVIII/42V

(3) A 42-es villamosvonal Gloriette lakótelepig történő meghosszabbítása érdekében szabályozási terv készítendő. A vonatkozó tanulmányterv alapján – az Ady Endre út – Új temető út – Csapó utca – Barta Lajos utca – Kinizsi utca – Margó Tivadar utca nyomvonalat kell figyelembe venni.

KL-KT-XVIII/KKK

(4) a) A Keleti Külső Körút nyomvonalának szabályozására – a részletes tanulmányterv alapján – KSZT készítendő.

- b) A szabályozási tervnek ki kell terjednie a körút közúti kapcsolatainak biztosítására is az alábbiak szerint:

Ipacsfa utca: a Közdülő u. és a Kettős Kőrös u. között az FKF RT. telephelyét elkerülő nyomvonal szabályozása

Nefelejcs utca: a Keleti Külső körút és a Nefelejcs utca kapcsolatát biztosító csomópont szabályozása.

c) A főút szabályozása során a Flór Ferenc utcától délre eső szakasz mentén kerékpárút helyigényét is figyelembe kell venni.

KL-KT-XVIII/4F

(5) a) A 4. sz. főút városi bevezető szakaszán – a ferihegyi repülőtérre vezető út és a Gyömrői út elválasztott pálya megszüntetésével – tervezett fejlesztés megalapozására KSZT készítendő.

- b) A főút szabályozása során kerékpárút helyigényét is figyelembe kell venni.

KL-KT-XVIII/GY

(6) A főúthálózat fejlesztéséhez nem kapcsolódó, következő gyűjtőutakra KSZT készítendő:

- a) Halomi út: Vecsés és Ganzkertváros belterülete közötti szakaszon – 22 m szabályozási szélességgel
- b) Alsó erdősor – Jegénye fasor – Fedezék utca útvonal: a MÁV ceglédi vonal fejlesztési igényének figyelembe vételével.

KL-KT-XVIII/X

(7) Az alábbi közúti keresztezések megvalósításához KSZT készítendő:

- a) Lakatos út - Felsőcsatári út összekötése - az FSZKT-ban rögzített, illetve az egyenesvonalú összekötés változatok közül a műszaki, gazdaságossági szempontból legkedvezőbb megoldás figyelembe vételével - a kerékpárút helyigényét is biztosítva valósítandó meg. utca – Felsőcsatári utca felüljárón történő átvezetése – a kerékpárutat is figyelembe véve
- b) lajosmizsei vasútvonal pestszentimrei keresztezésénél közúti aluljáró létesítése.

KT-XVIII/KP

(8) A következő útvonalakat érintő szabályozás, illetve építmények elhelyezése során a kerékpárút helyigényét figyelembe kell venni.

- a) Nagykőrösi út déli oldala –Dózsa György út – Pázsit utca – Saláta utca – Kancsó utca
- b) Rozsnyó utca – Kassa utca – Rimaszombat utca – Nagyszeben utca – Vedres M. utca

c) Felsőcsatári út – Lakatos út – Bartók utca – Margó Tivadar utca – Kele utca – Goroszló utca – névtelen utca – Kettős Körös utca – névtelen utca – Határ út

KL-VA-XVIII

62. § — Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület

- (1) A KL-VA övezetbe sorolt területeken az 1993. évi XCV. törvény, valamint a BVKSZ 19/C. sz. táblázat előírásait az alábbi kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni:
- (2) Ferihegyi repülőtér tömegközlekedési kapcsolatának biztosítását szolgáló – a Máv ceglédi vonalból kiágazó és a Ferihegy I-től északra, kéreg alatt húzódó, vagy az újszászi vonal felőli bekötéssel megoldandó – nagysebességű pálya nyomvonalát KSZT-ben kell meghatározni.
- (3) A Budapest – Cegléd vasútvonal elővárosi forgalomra történő átalakításának megalapozására – a rendelkezésre álló tanulmányterv alapján – KSZT készítendő. A szabályozás során figyelembe kell venni a Ferihegyi repülőtér tömegközlekedési kapcsolatának megoldását.
- (4) A Budapest- Lajosmizse vasútvonalat érintően vizsgálni kell a második vágány elhelyezhetőségének helyigényét. A fejlesztési tervekkel összhangban a Méta utcánál létesítendő új megálló területigényének biztosítására KSZT készítendő.
- (5) Vizsgálni kell a „Burma” vágány elővárosi vasúti közlekedéshez való felhasználhatóságát.

KL-RE-XVIII

63. § — Repülőterek elhelyezésére szolgáló terület

- (1) A KL-RE övezetbe sorolt területeken a BVKSZ 19/E. sz. táblázat előírásait kell alkalmazni.

Z-XVIII

64. § — Zöldterületek általános előírásai

- (1) A zöldterületi övezetekben az OTÉK 27. § (2)-(3) bek. és a BVKSZ 52. § rendelkezéseit az alábbi kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) A kerület területén lévő zöldterületek az FSZKT-ban lehatárolt, célzott terület-felhasználási módjaik szerint

| | |
|------|----------------------------------------------------------------|
| Z-FK | fásított köztér |
| Z-KK | közkert |
| Z-KP | közpark és |
| Z-EZ | egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelület övezetbe soroltak. |
- (3) A zöldterületi övezetekben a BVKSZ 52. § (5) bekezdésben meghatározott létesítmények közül azok, amelyek elhelyezése közterület-szabályozást, illetve telekalakítást nem igényel, a létesítményre vonatkozó építési engedély alapján helyezhetők el.
- (4) Az övezetek területét érintő építési engedélyezési tervdokumentáció részeként kertépítészeti munkarész benyújtása kötelező.
- (5) A kerület szerkezetében illetve hagyományaiban jelentőséggel bíró új zöldterület kialakítása, a meglévő jelentős átalakítása, átépítése esetén a tervet előzetesen az önkormányzati tervtanáccsal véleményeztetni kell. A tervdokumentáció részeként látványtervet, illetve fotómontázst is csatolni kell.
- (6) A zöldterületi övezetekben kialakítandó burkolt felületeket – a közút céljára igénybe vett terület kivételével – Díszburkolatként kell kialakítani, aszfaltburkolat nem alkalmazható. A kertépítészeti tervnek burkolatkiosztási tervet is kell tartalmaznia.
- (7) Az általános előírásokat az övezetekre vonatkozó részletes előírásokkal együtt kell alkalmazni.

Z-FK-XVIII

65. § — Fásított köztér

- (1) Az övezetben BVKSZ 20/A. sz. táblázatban foglalt rendelkezéseket az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) A fásított köztereken
 - a legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 30%-nál,
 - a legnagyobb építménymagasság 3,50 m
 - a terepszint alatti beépítés max. 70% lehet.
- (3) A fásított köztér területén
 - szobor, plasztika, ivókút
 - hírlapárusító pavilon,
 - nyilvános illemhely,
 - terepszint alatti gyalogos aluljáró,
 - legalább 1,5 m-es talajtakarású tetőkerti kialakítással mélygarázs helyezhető el.

Z-KK-XVIII**66. § — Közkert**

- (1) Az övezetben BVKSZ 20/B. sz. táblázatban foglalt rendelkezéseket az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) A közkert területén
- a legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 60%-nál,
 - a legnagyobb építménymagasság 3,50 m,
 - a legnagyobb terepszint alatti beépítés max. 20 % lehet.
- (3) A közkert területén szobor, plasztika, ivókút
- nyilvános illemhely
 - a terület fenntartásához szükséges építmény
 - terepszint alatti gyalogos aluljáró helyezhető el.

Z-KP-XVIII**67. § — Közpark**

- (1) Az övezetben BVKSZ 20/C. sz. táblázatban foglalt rendelkezéseket az alábbi eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) A közpark területén a legnagyobb építménymagasság 3,50 m lehet.
- (3) A közpark területén
- szobor, plasztika, ivókút és díszkút,
 - zenepavilon
 - vendéglátó épület,
 - pihenést, testedzést szolgáló építmény,
 - a terület fenntartásához szükséges építmény,
 - nyilvános illemhely,
 - terepszint alatti építmény
- helyezhetők el.

Z-EZ-XVIII**68. § — Egyéb, közhasználatra nem szánt zöldterületek**

- (1) Az övezetben a BVKSZ 20/E. sz. táblázatban szereplő rendelkezéseket kell alkalmazni.

E-XVIII**69. § — Erdőterületek általános előírásai**

- (1) Az erdőterületeken a BVKSZ 53. § rendelkezéseit az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény (Etv.) vonatkozó rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.
- (2) A kerület területén meglévő, illetve telepítendő erdők az FSZKT-ban lehatárolt, célzott terület-felhasználási módjaik szerint
- | | |
|------|---------------------------------|
| E-TG | turisztikai erdő és |
| E-VE | védelmi erdő övezetbe soroltak. |
- (3) Az övezetekben a BVKSZ 53. § (5) bekezdésben meghatározott létesítmények közül azok, amelyek elhelyezése közterület-szabályozást ill. telekalakítást nem igényel, a létesítményre vonatkozó építési engedély alapján helyezhetők el.
- (4) A kerületben lévő erdők
- | | |
|----------------|----------------------------------------|
| E-TG-XVIII/ÁLT | turisztikai erdő |
| E-TG-XVIII/REK | rekultivációt igénylő turisztikai erdő |
| E-VE-XVIII | védelmi erdő övezetekbe soroltak. |
- (5) Az általános előírásokat az övezetekre vonatkozó részletes előírásokkal együtt kell alkalmazni.

E-TG-XVIII/ÁLT**70. § — Turisztikai erdő**

- (1) Az övezet területén a BVKSZ 21/A. sz. táblázat előírásait az alábbi kiegészítéssel kell alkalmazni.
- (2) A megvalósítható legnagyobb építménymagasság 4,5 m.

E-TG-XVIII/REK**71. § — Rekultivációra szoruló turisztikai erdő**

- (1) Az övezet területén – a rekultivációt célzó tevékenység kivételével – bármely tevékenység gyakorlása, létesítmény elhelyezése csak a terület rekultivációját követően engedélyezhető.
- (2) A rekultiváció kizárólag engedélyezett rekultivációs terv alapján hajtható végre.

- (3) A rekultiváció igazolt megtörténte után az E-TG-XVIII/ÁLT övezetben leírtakat kell alkalmazni.

E-VE-XVIII

72. § — Védelmi célú erdő

- (1) Az övezet területén a BVKSZ 21/B. sz. táblázat előírásait kell alkalmazni.

MG-XVIII

73. § — Mezőgazdasági területek általános előírásai

- (1) A mezőgazdasági övezetben a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény rendelkezéseit valamint a BVKSZ 54. § rendelkezéseit az alábbi eltérésekkel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.
- (2) A kerület területén lévő mezőgazdasági területek az FSZKT-ban területileg lehatárolt, célzott terület-felhasználási módjuk szerint
MG-MF mezőgazdasági rendeltetésű, távlatban fejlesztésre kijelölt terület
övezetbe soroltak, melyekre vonatkozóan az FSZKT a beépítésre szánt területbe vonás után alkalmazható keretövezeteket is meghatározza.
- (3) Az övezetben a jelenlegi használat folytatható, de új mezőgazdasági tevékenység bevezetésével összefüggő fejlesztés nem engedélyezhető. A meglévő építmények jókarbantartásán kívül kizárólag a jelenlegi használat folytatásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (4) A (3) bekezdésben foglalt építmények elhelyezése esetén a beépítettség max 3%-nál, a legnagyobb építménymagasság 4,5 m lehet.
- (5) Az általános rendelkezéseket az övezetre vonatkozó részletes előírásokkal kell alkalmazni.

MG-MF-XVIII/F1

74. § — Mezőgazdasági rendeltetésű, első ütemű fejlesztésre kijelölt terület

- (1) Az övezet területén a BVKSZ 22/D. sz. táblázat előírásait kell alkalmazni.
- (2) A terület fejlesztésének megalapozására, az építési övezeti jellemzők és építésjogi követelmények meghatározására – az FSZKT-ban rögzített keretövezetek figyelembe vételével – KSZT készítenendő.

VT-VB-XVIII

75. § — Egyéb vízgazdálkodási területek – vízbeszerzési terület

- (1) A kerület területén az egyéb vízgazdálkodási területek közül az FSZKT-ban területileg lehatárolt, célzott terület-felhasználási módja szerint VT-VB vízbeszerzési terület övezete található.
- (2) Az övezetben a BVKSZ 55. § és a 23. sz. táblázat B. pontjában foglaltakat az alábbi eltéréssel és kiegészítéssel kell alkalmazni.
- (3) A vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vizilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerinti védőidomot a rendeletben meghatározottak szerint ki kell jelölni.
- (4) A külső, belső, illetve hidrogeológiai védőidom meghatározását követően – a hivatkozott rendelet vonatkozó előírásaival összhangban, a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság eseti előírásainak figyelembe vételével kell az övezetben a beépítési paramétereket, építésjogi követelményeket meghatározni – legkésőbb 2003. december 31-ig.³⁵
- (5) A védőidom kijelöléséig csak olyan tevékenység, építmény-elhelyezés engedélyezhető – a vízügyi hatóság eseti szakhatósági előírásai szerint –, amely a vízbázis állapotát, védeltségét nem veszélyezteti.
- (6) A Gilice térre készülő KSZT-ben – a XVII. kerületi vízhiány megszüntetése érdekében – új tározó medence/medencék elhelyezését - szükség szerint - elő lehet irányozni.

III. A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁT BIZTOSÍTÓSAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

76. §

Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvénynek a

- (1) 25. § (1) bekezdése alapján, a tulajdonában nem álló ingatlanokra – a PPVSZ 3. sz. mellékletében lehatároltak szerint – a településrendezési célok megvalósításához az elővásárlási jogát biztosítja:

³⁵ Az érintett területek mindegyike hatályos rendezési terv területén található. Az 1999. évi CXV. törvénnyel módosított Étv. szerint a jelzett időpontig alkalmazhatók a korábbi jogszabályokon alapuló érvényes településrendezési tervek.

- a) a VK építési övezetbe tartozó területen lévő ingatlanokra - a hiányzó városrészközpont megvalósítása érdekében,
 - b) a Thököly út – Haladás utca – Üllői út páros oldala által határolt rehabilitációs területen lévő ingatlanokra - oktatási és kulturális intézmények elhelyezése valamint közpark kialakítása érdekében,
 - c) az Üllői úti laktanya és a Halomi úti volt laktanyaterület között húzódó területre - önkormányzati lakásépítési program megvalósítása érdekében,
 - d) Gyöngyvirág utca mentén a múlt században épült villaépületek - az építészeti örökség védelme és közcélú intézmények elhelyezése (pl. helytörténeti gyűjtemény) elhelyezése céljára.
- (2) 28. § (2) bekezdése alapján a kiszolgáló és lakóutak, illetőleg ezek területén megvalósuló közművek létesítési költségét teljes egészében az érintett ingatlantulajdonosokra áthárítja.
- (3) 29. § (3) bekezdése alapján – az érintett terület fejlesztéséhez, átépítéséhez igazodó – helyrehozatali kötelezettséget ír elő a következő területeken megmaradó épületekre:
- a) VK építési övezet területe
 - b) rehabilitációs terület – az (1) b) pont szerint
 - c) Gyöngyvirág utca mentén a múlt században épült villaépületek
 - d) Üllői út mindkét oldala.

Az érintett épületek körét, a helyrehozatal határidejét, illetve a nyújtható önkormányzati támogatásmértékét az önkormányzat az éves költségvetés elfogadását követően, rendeletben határozza meg.

77. § — Záró rendelkezések

- (1) E rendelet a 2.§-ban jelzett területekre az FSZKT módosítását követően, a többi területre a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) A kihirdetéssel egyidőben a Szakály utca – Vág utca – Lőrinci temető – Gerely utca által határolt, az FSZKT-ban temetőfejlesztésre kijelölt területre vonatkozó, telekosztást tartalmazó R-31445 ttsz. RRT hatályát veszti.

78. §

Aki a rendelet előírásait megszegi, szabálysértést követ el, mely a vonatkozó anyagi jogszabályokban, illetve a szabálysértésekről szóló 1999. évi LXIX. törvényben meghatározott jogkövetkezményeket vonja maga után.

B u d a p e s t , 2001. június 28.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.
j e g y z ő

Dr. Mester László s.k.
polgármester

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Tv. II. fejezetének 7. § (3) bekezdése részletezi a településrendezés eszközeit, ennek c) pontja definiálja a helyi építési szabályzat készíttetésének lehetőségét és jóváhagyásának módját. A fent említett törvény 1998. január 1. óta hatályos.

A fent említett törvény 14. §-a a fővárosra vonatkozó sajátos rendelkezésekről szól, lényegében azt állapítja meg, hogy egy fővárosi kerület saját szabályzatát csak a főváros szabályozási kerettervét követően és annak előírásaival összhangban állapíthatja meg. A Fővárosi Szabályozási Keretterv – 46/1998.(X. 15.) Főv. Ök. rendelet (röviden F.Sz.K.T.) és a tőle elválaszthatatlan Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat – 47/1998. (X.15.) Főv. Ök. rendelet (röviden B.V.K.Sz.) 1999. január 1 óta hatályos.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

Helyi építési szabályzatunk (Pestszentlőrinc–Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzata röviden: PPVSz)

I. fejezet **ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**-et tartalmaz.

- Az 1-4. § PPVSz jogalapjáról, hatályáról és alkalmazásáról; a PPVSz mellékleteiről és azok tartalmáról szól.
- Az 5-9. § A szabályozási tervek és a PPVSz kapcsolatáról szól.
- A 10-11. § A telekalakításról és a beépítésről szóló általános rendelkezéseket tartalmaz.
- A 12-15. § A hulladékudvarok és egyes mérnöki létesítmények, a járművek elhelyezése, üzemanyagtöltő állomások telepítése általános követelményeit tartalmazza.
- A 16-22. § tárgya a városkép, az épített és természeti környezet védelme, a helyi védettség alatt álló épületek és műalkotások és a régészeti emlékek védelme.

A fentiek a Főváros városképe és történelme szempontjából meghatározó épített környezet védelméről szóló 54/1993. (1884.II.1) számú Főv. Ök. rendelet, a Budapesti Történeti Múzeum kerület területén ismert régészeti lelőhelyekről szóló adatszolgáltatása figyelembevételével fogalmazódik meg.

A 23-26. § a környezet védelmével foglalkozik.

A természet és növényzet védelme, a föld és vizek védelme, a levegő védelme, a zaj és rezgésvédelem aktuális jogszabályait nevezi meg, valamint általános követelményeket fogalmaz meg a kerületi fennálló környezetvédelmi problémákra vagy azok megelőzésére.

A 27-29. § a felszínmozgásos és mélyfekvésű, valamint az egyéb korlátozások alatt álló területek általános előírásait tartalmazza.

II. fejezet AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI-ról szól.

A 33. § a beépítésre szánt ill. nem szánt területi tagozódást írja le.

A 34. § a beépítésre szánt területeken belül a lakóterületek általános előírásait tartalmazza.

A 35-37. § a XVIII. kerületi L2/A keretövezetű, főutak menti városias zártosított lakóterület övezeteit és szabályozását tartalmazzák a terület karakterének megfelelően.

A 38-45. § a XVIII. kerületi L4 keretövezetű, intenzív kertvárosi lakóterületek övezeteit és szabályozását tartalmazzák az egyes tömbök karaktere, illetve speciális építési problémái szerint.

A 46-47. § az L7 keretövezetű, régi és új, lakótelepek szabályozását tartalmazzák.

A 48-51. § a VK; I és IZ keretövezetű, azaz településközponti és központi területek általános előírásait és övezeteit tartalmazzák.

Az 52-54. § az IP és M keretövezetű gazdasági – ipari és munkahelyi – területek általános előírásait és övezeteit tartalmazzák.

Az 55-58. § a XVIII. kerületi KV keretövezetű, különleges városüzemeltetési területek általános előírásait és övezeteit tartalmazza.

Az 59-63. § a beépítésre nem szánt területek előírásait tartalmazza, a KL-KT keretövezetű, azaz közlekedési célú közterületek vonatkozásában. Övezeteket állapít meg a közlekedési célú közterület karaktere és elhelyezkedése alapján. (pld.: Üllői út, Repülőtér, vasúti létesítmények, stb.)

A 64-72. § a XVIII. kerületi Z keretövezetű zöldterületekre fogalmaz meg általános előírásokat, képez övezeteket a zöldterület fekvése, karaktere és problematikája alapján.

A 73-74. § az MG keretövezetű, azaz mezőgazdasági hasznosítású külterületek általános előírásait tartalmazza, kiterjed és övezeteket állapít meg az F.Sz.K.T. által fejlesztésre kijelölt területekre is.

A 75. § a VT-VB keretövezetű (vízgyűjtő és vízbeszerzési) területekkel foglalkozik.

III. fejezet A TELEPÜLÉSRENDEZÉSI FELADATOK MEGVALÓSÍTHATÓSÁGÁT BIZTOSÍTÓ SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

a 76. § visszautal a 25., 28. és 29. §-okra és az azokban megnevezett problémakörre állapít meg sajátos jogintézményeket.

B u d a p e s t , 2001. június 28.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.

j e g y z ő

Dr. Mester László s.k.

polgármester

*****Jelen rendeletet módosította a 41/2001. (XII.18.) sz. rendelet**