

## RENDELET TERVEZET

### Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének

#### ...../2013. (....) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota – Pestújhely – Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V. 15.) ök. rendelet módosításáról

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján az Étv. 9/B. § (2) bekezdés b) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 13. § (1) bekezdés 1. pontjában, 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota – Pestújhely – Újpalota Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 11/2008. (V. 15.) ök. rendelet (továbbiakban: R.) módosítására a következőket rendeli el:

#### 1.§

Az R. 26.§ (1) bekezdésének 1. számú táblázata a következő sorral egészül ki:

1. sz. táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület
	beépítési módja	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb		legkisebb	építménymagassága (m)
		területe (m <sup>2</sup> )		beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m <sup>2</sup> /telekm <sup>2</sup>	zöldfelülete (%)	
<b>L2/A/XV/6</b>	Z	600	1600	65	1,2	25	5,5

#### 2.§

Az R. 27.§ (1) bekezdésének 2. számú táblázata a következő sorokkal egészül ki:

2. sz. táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület
	beépítési módja	Legkisebb	Legnagyobb	Legnagyobb		Legkisebb	építménymagassága (m)
		területe (m <sup>2</sup> )		beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m <sup>2</sup> /telekm <sup>2</sup>	Zöld-felülete (%)	
<b>L4/XV/10</b>	O	400	600	35*****	0,5	50	4,5
<b>L4/XV/12</b>	O	800	1200	25	0,5	50	4,5
<b>L4/XV/14</b>	I	400	1000	35*****	0,7	50	4,5

\*\*\*\*\* apró telek esetén

### 3.§

Az R. 28.§ (2) bekezdésének 3. számú táblázata L7/XV/2 jelű építési övezetre vonatkozó sora helyébe a következő rendelkezés lép:

3. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	beépítési módja	legkisebb	legnagyobb	Legnagyobb		Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb
		területe (m <sup>2</sup> )		beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m <sup>2</sup> /telekm <sup>2</sup>	zöldfelülete%	építménymagassága (m)	
<b>L7/XV/2</b>	úszótelkes	K*	K*	K*	K+0,7	K*	3,0	K*

### 4.§

(1) Az R. 29.§ (2) bekezdésének 4. számú táblázata helyébe a következő rendelkezés lép:

4. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	beépítési módja	legkisebb	legnagyobb	Legnagyobb		legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb
		területe (m <sup>2</sup> )		beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m <sup>2</sup> /telekm <sup>2</sup>	zöldfelülete (%)	építménymagassága (m)	
<b>VK /XV/1</b>	Z	800	5000	55 (65)	2,5 (2,9)	30 (20)	9,0	13,5
<b>VK /XV/2</b>	Z	800	12000	55 (75)	1,9 (2,3)	35 (20)	6,0	10,5
<b>VK /XV/3</b>	Z	700	1500	45 (65)	1,4 (1,8)	35 (20)	5,5	9,5
<b>VK /XV/4</b>	Z	600	1200	55 (75)	1,4 (1,6)	35 (20)	4,5	7,5
<b>VK /XV/5</b>	O	600	1200	55 (75)	1,2 (1,5)	35 (20)	3,5	5,5
<b>VK/XV/SP</b>	SZ	5000	5000	80	2,4	10	6,0	15,0
<b>VK/XV/AI</b>	SZ	8000		35	1,2	25	6,0	10,5
<b>VK/XV/M</b>	SZ	1200		80	1,6	10	4,5	5,5
<b>VK/XV/EÜ</b>	SZ	1200		40	1,0	25	3,5	7,5
<b>VK/XV/EV</b>	SZ	1200		50	1,2	10	3,5	7,5

( ) saroktelek esetén

(2) Az R. 29.§ (3) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az övezet területén üzemanyagtöltő állomás és autósósa nem helyezhető el.”

### 5.§

Az R. 30.§ (2) bekezdésének 5. számú táblázata a következő sorral egészül ki:

3. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	beépítési módja	legkisebb	legnagyobb	Legnagyobb		Legkisebb	Legkisebb	Legnagyobb
		területe (m <sup>2</sup> )		beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m <sup>2</sup> /telekm <sup>2</sup>	zöldfelülete %	építménymagassága (m)	
<b>I/XV/5/VK</b>	SZ	2000	5000	30	1,0	50	-	7,5

## 6.§

- (1) Az R. 47.§ (6) bekezdésének 18. számú táblázata a következő sorral egészül ki:

18. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek							Az épület
	beépítési módja	Legkisebb		legnagyobb			legkisebb	legnagyobb
		területe (m <sup>2</sup> )	szélessége	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m <sup>2</sup> /telekm <sup>2</sup>	terepszint alatti beépítés mértéke %	zöldfelület e (%)	építménymaga ssága (m)
<b>Z-KK/XV/2</b>	<b>SZ</b>	<b>8000</b>	<b>-</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>50</b>	<b>4,5</b>

## 7.§

- (1) Az R. 48.§ (3) - (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az övezet területén az elhelyezhető építmény bruttó beépített alapterülete, amennyiben a KSZT másként nem rendelkezik, nem lehet nagyobb 100 m<sup>2</sup>-nél.

(4) Az övezet területén, amennyiben a KSZT másként nem rendelkezik építményként (épületként):

- a) a vendéglátás építményei közterületi pavilonjai közül presszó, fagylaltozó ,
- b) nyilvános illemhely,
- c) közcélú épületként tartózkodó (szaletli), zenepavilon,
- d) pihenést, testedzést szolgáló építmény létesíthető.”

- (2) Az R. 48.§ (5) bekezdésének 19. számú táblázata a következő sorral egészül ki:

19. számú táblázat

Az építési övezet jele	A telek						Az épület
	beépítési módja	legkisebb	legnagyobb			legkisebb	legnagyobb
		területe (m <sup>2</sup> )	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m <sup>2</sup> /telekm <sup>2</sup>	terepszint alatti beépítés mértéke%	zöldfelülete (%)	építménymagas sága(m)
<b>Z-KP/XV/1</b>	<b>SZ</b>	<b>10000</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>20</b>	<b>75</b>	<b>6,0</b>

## 8.§

- (1) Az R. 1. mellékletét képező Övezeti Tervlapja e rendelet 1. melléklete szerint módosul.
- (2) Az R. 2. mellékletét képező Védelmi és korlátozási területek térkép e rendelet 2. melléklete szerint módosul.
- (3) Az R. 3. mellékletében foglalt táblázat 3/15 sora helyébe a következő rendelkezés lép:

sorszám	A terv megnevezése
<b>3/15</b>	<b>Budapest XV. ker. Rákospalota Kerületközpont, KL-VA vasúti terület – Fő út – Kazinczy u. – Régi Fóti út – Cserba Elemér u. – Toldy sor – Szentmihályi út – Rákos út – Palotás u. – Oroszlán u.- 86395 és 86393 hrsz-ú ingatlanok – Palánk u. – Dobó u. – Pázmány Péter u. - 87604/1 és 87604/2 hrsz-ú ingatlanok (Újpesti közúti felüljáró) által határolt területre készülő szabályozási terv</b>

(4) Az R. 3/15A. melléklete helyébe e rendelet 3. melléklete lép.

(5) Az R. 3/15B. melléklete helyébe e rendelet 4. melléklete lép.

### **9.§**

Hatályát veszti az R.:

- a) 26.§ (1) bekezdésében foglalt 1. sz. táblázat L2/A/XV/3 sora,
- b) 27.§ (1) bekezdésében foglalt 2. sz. táblázat L4/XV/3 sora,
- c) 30.§ (2) bekezdésében foglalt 5. sz. táblázat I/XV/1/VK, I/XV/3/VK\*\*, I/XV/4/VK sora,
- d) 31.§ (2) bekezdésében foglalt 6. sz. táblázat IZ/XV/SP/VK sora.

### **10.§**

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított eljárásokban kell alkalmazni.

Juhászné dr. Baráth Márta  
jegyző

László Tamás  
polgármester

### **Kihirdetési záradék:**

E rendelet kihirdetésre került 2013. ....napján.

Juhászné dr. Baráth Márta  
jegyző

*A .../2013. (.. ...) önkormányzati rendelet 1. melléklete*

**Övezeti terv M = 1: 4500**

*A .../2013. (.. ...) önkormányzati rendelet 2. melléklete*

**Védelmi és korlátozási területek M = 1: 4500**

**A XV. KERÜLET RÁKOSPALOTA KERÜLETKÖZPONT  
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVÉNEK ELŐÍRÁSAI**

**I.**

- (1) A kiegészítő előírások Budapest XV. ker. Rákospalota Kerületközpont, KL-VA vasúti terület – Fő út – Kazinczy u. – Régi Fóti út – Cserba Elemér u. – Toldy sor – Szentmihályi út – Rákos út – Palotás u. – Oroszlán u.- 86395 és 86393 hrsz-ú ingatlanok – Palánk u. – Dobó u. – Pázmány Péter u. - 87604/1 és 87604/2 hrsz-ú ingatlanok (Újpesti közúti felüljáró) által határolt területre terjednek ki.
- (2) Jelen kiegészítés előírásait a szabályozási tervlap és a KVSZ rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.

**II.**

**L2/A/XV/6**

**A városrészközpont kisvárosias zárt sorú beépítési módú lakóterülete**

- (1) Épület kiskereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 500m<sup>2</sup>-t.
- (2) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a főrendeltetésű épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (3) Új épület utcavonalon álló földszintjének közterületre néző homlokzatára lakás helyiségei - a közlekedési helyiségek kivételével - nem nyílnak.
- (4) Az előkert mérete: 0,0m, a hátsókert mérete: 6,0m.
- (5) Ha a szomszédos épület nem tűzfalasan csatlakozik a telekhatárhoz, a szomszéd telekhatártól legalább 3,0m távolságot kell tartani.
- (6) Az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15,0m-en belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli hátsókert irányú épületszárnyak esetén az oldalkert mérete 3,0m.
- (7) Az utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (8) Az épületnek az oldalkerti telekhatárral párhuzamosan mért teljes hossza nem lehet több 25,0m-nél.
- (9) A terepszint alatti beépítés legfeljebb a telek területének 75 %-a lehet.

**III.**

**L4/XV/10**

**A városrészközpont kertvárosias aprótelkes, oldalhatáron álló beépítési módú lakóterülete**

- (1) Fő rendeltetesként kizárólag lakóépület helyezhető el.
- (2) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a főrendeltetésű épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (3) Az előkert mérete: 0,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m. Az épület utcai homlokzatát a közterületi telekhatáron kell elhelyezni.
- (4) Új épületet az érintett utcaszakaszra jellemző telekoldalon és az oldalkerti telekhatártól legalább 0,5m-re és legfeljebb 1,0m-re kell elhelyezni.

- (5) Az utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (6) A legfeljebb 15,0m szélességű utcai épületszárnyat kivéve a telekhatáron, ill. attól 3,0m-en belül álló épületrész oldalkert felőli homlokzatmagassága nem haladhatja meg az 4,5m-t.
- (7) A legnagyobb terepszint alatti beépítés 50 % lehet.

#### **IV.**

##### **L4/XV/12**

###### **A városrészközpont kertvárosias oldalhatáron álló beépítési módú lakóterülete**

- (1) A KL-KT/XV övezet mentén található ingatlanok kivételével fő rendeltetésként kizárólag lakóépület helyezhető el.
- (2) Épület kiskereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 200m<sup>2</sup>-t.
- (3) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a főrendeltetésű épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (4) Az előkert mérete: 0,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m.
- (5) Az épület közterület felőli homlokvonala a közterületi telekhatártól legfeljebb 5,0m távolságra lehet, kivéve a Petőfi utcát, ahol az építési vonal a közterületi telekhatár.
- (6) Új épületet az érintett utcaszakaszra jellemző telekoldalon és az oldalkerti telekhatártól legalább 0,5m-re és legfeljebb 1,0m-re kell elhelyezni, kivéve a Régi Főti út mentén, ahol ha az új épület az érintett utcaszakaszra jellemző telekoldalon kerül telepítésre, az oldalkerti telekhatártól legalább 0,5m-re kell elhelyezni.
- (7) Az utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (8) Az épületnek az oldalkerti telekhatárral párhuzamosan mért teljes hossza nem lehet több 25,0m-nél.
- (9) A legnagyobb terepszint alatti beépítés 50 % lehet.

#### **V.**

##### **L4/XV/14**

###### **A városrészközpont kertvárosias ikresen csatlakozó beépítésű lakóterülete**

- (1) Fő rendeltetésként kizárólag lakóépület helyezhető el.
- (2) A 25,0m-nél nagyobb utcafronti szélességű telkeken legfeljebb 2 főrendeltetésű épület helyezhető el mindkét oldalhatáron ikres csatlakozással.
- (3) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a főrendeltetésű épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (4) Az előkert mérete: 0,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m. Az épület utcai homlokzatát a közterületi telekhatáron kell elhelyezni.
- (5) A legfeljebb 15,0m szélességű utcai épületszárnyat kivéve a telekhatáron, ill. attól 3,0m-en belül álló épületrész oldalkert felőli homlokzatmagassága nem haladhatja meg az 4,5m-t.
- (6) A legnagyobb terepszint alatti beépítés 50 % lehet.



**VI.**  
**L7/XV/2**  
**Az Epres sori úszótelkes kialakult lakóterület**

- (1) A meglévő épületeken egyidejű megvalósítás esetén városképileg egységes megjelenésű magastető létesíthető a kialakult építménymagasság növelése nélkül abban az esetben ha az építési övezetterületén belül legalább a lakásszám növekménnyel megegyező új parkolóhely létesül a szabályozási terven zöldfelületként jelölt terület csökkentése nélkül.
- (2) A lakótelepi közterületnek az Epres sor - Fő út sarkán építési helyként lehatárolt részén építésszerűleg egységes megjelenésű, kiskereskedelmi funkciót tartalmazó épület létesíthető 3,0-4,5m építménymagassággal. Az építési hely szabályozási terven megjelölt területét fedett, nyitott épületrészként, tömegközlekedési megálló utasváró céljára alkalmas módon kell kialakítani. Az üzletsor gazdasági kiszolgálására (rakodás, tárolás) az övezet zöldfelületként fenntartandó része nem vehető igénybe, tárolás csak épületen belül történhet.
- (3) A szabályozási tervlapon "lakótelepi közterület zöldfelületként fenntartandó része" jellel lehatárolt területen játszó- és pihenőkert alakítható ki, amelyen a pihenést és a testedzést szolgáló építmények elhelyezhetők.
- (4) Az építési helyként, illetve "lakótelepi közterület zöldfelületként fenntartandó része"-ként nem jelölt területen felszíni parkoló és közműlétesítmények helyezhetők el, utóbbiaknál a szükséges védőterület közhasználat elől elzárható területként is kialakítható.

**VII.**  
**L7/XV/3**  
**Az un. „Sódergödör” kialakult telepszerű lakóterület**

- (1) A meglévő épületeken egyidejű megvalósítás esetén városképileg egységes megjelenésű magastető abban az esetben építhető be többletrendeltetési egységet eredményezően, ha a telken belül legalább a többlet lakásszámmal egyező mértékű terepszint alatti garázs létesül.
- (2) A tömbbelső zöldfelülete alatt létesülő garázsok földmémén a zöldfelület vissza kell építeni.
- (3) A terepszint alatti beépítés legfeljebb a telek területének 50 %-a lehet

**VIII.**  
**L7/XV/4**  
**Az un. „Sódergödör” lakótelep melletti telkes lakóterület**

- (1) Az építési övezetben fő rendeltetésként lakó és szálláshely-szolgáltató funkciójú épület helyezhető el, melyek földszintjén kiskereskedelem és nem üzemi jellegű lakossági szolgáltatás létesíthető.
- (2) A terepszint alatti beépítés a telek területének 80 %-a lehet.

**IX.**  
**VK/XV/1**

- (1) Fő rendeltetésként alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, valamint igazgatási, hitéleti, irodai, szálláshely-szolgáltató és lakó funkciókat önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) A lakóépület pinceszintjén és földszintjének utcai frontja mentén a lakó és a szálláshely-szolgáltató funkció kivételével az (1) bekezdésben foglalt rendeltetések, valamint

vendéglátás, nem üzemi jellegű lakossági szolgáltatás és legfeljebb 2000m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelem létesíthető, amely legfeljebb 500m<sup>2</sup>-es önálló rendeltetési egységekből állhat.

- (3) A kialakítható lakások száma, illetve szálláshely-szolgáltató funkció esetén a vendégszobák száma a telken elhelyezhető összes bruttó szintterület 80-nal való osztásából adódó egész szám.
- (4) Az előkert mérete: 0,0m. Az épület utcai homlokzatát a közterületi telekhatáron kell elhelyezni.
- (5) Az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15m-en belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli, hátsó kert irányú épületszárnyak esetén az oldalkert mérete 6,75m, a hátsó kert mérete 10,5m, a hátsó kert irányú épületszárnyak utcavonalra merőlegesen mért hossza legfeljebb 25,0m lehet.
- (6) Az utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (7) A terepszint alatti beépítés legfeljebb a telek területének 65 %-a, saroktelek esetén 75 %-a lehet.

## X. VK/XV/2

- (1) Fő rendeltetésként alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, valamint igazgatási, hitéleti, irodai, szálláshely-szolgáltató és lakó funkciókat önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet Bácska utca és Fő út közötti részén a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei, parkolóház és közösségi szórakoztató rendeltetésű épületek is elhelyezhetők.
- (3) A lakóépület pinceszintjén és földszintjének utcai frontja mentén a lakó funkció kivételével az (1) bekezdésben foglalt rendeltetések, valamint vendéglátás, nem üzemi jellegű lakossági szolgáltatás és legfeljebb 1000m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelem létesíthető.
- (4) A Bácska utca mentén új épület létesítése esetén az épület közterület felőli földszintjén kiskereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó üzlethelyiségek, valamint közforgalmú irodák létesítendők.
- (5) Ahol a szabályozási tervlapon +P100 felirat szerepel, az érintett ingatlanon a vonatkozó előírások alapján létesítendő parkolókapacitáson túl további 100 fh közhasználatú parkolóhely létesítendő új épület építése esetén.
- (6) A kialakítható lakások száma, illetve szálláshely-szolgáltató funkció esetén a vendégszobák száma a telken elhelyezhető összes bruttó szintterület 80-nal való osztásából adódó egész szám.
- (7) Az előkert mérete: 0,0m. Az épület utcai homlokzatát a közterületi telekhatáron kell elhelyezni, kivéve, ahol a szabályozási tervlap ettől eltérő építési vonalat jelöl.
- (8) Az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15,0m-en belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli, hátsó kert irányú épületszárnyak esetén az oldalkert mérete 5,25m, a hátsó kert mérete 10,5m, a hátsó kert irányú épületszárnyak utcavonalra merőlegesen mért hossza legfeljebb 25m lehet.
- (9) A (6) bekezdés alól kivételt képez, ha a szabályozási tervlap ettől eltérő építési hely lehatárolást tartalmaz. Ebben az esetben a 15m-es utcai traktus, valamint a hátsó kert irányú épületszárnyak utcavonalra merőlegesen megengedett 25,0m-es hossza az építési vonaltól mérendő.

- (10) Ha a szomszédos épület nem tűzfalasan csatlakozik a telekhatárhoz, a szomszéd telekhatártól legalább 5,25m távolságot kell tartani.
- (11) Az utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (12) A terepszint alatti beépítés legfeljebb a telek területének 65%-a, saroktelek esetén 75%-a lehet.

## **XI.**

### **VK/XV/3**

- (1) Fő rendeltetesként alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, valamint igazgatási, hitéleti, irodai, szálláshely-szolgáltató és lakó funkciókat önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) A lakóépület pinceszintjén és földszintjének utcai frontja mentén a lakó és a szálláshely-szolgáltató funkció kivételével az (1) bekezdésben foglalt rendeltetések, valamint vendéglátás, nem üzemi jellegű lakossági szolgáltatás és legfeljebb 200m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelem létesíthető.
- (3) A kialakítható lakások száma, illetve szálláshely-szolgáltató funkció esetén a vendégszobák száma a telken elhelyezhető összes bruttó szintterület 80-nal való osztásából adódó egész szám.
- (4) Az előkert mérete: 0,0m. Az épület utcai homlokzatát a közterületi telekhatáron kell elhelyezni, kivéve, ahol a szabályozási tervlap ettől eltérő építési vonalat jelöl.
- (5) Az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15m-en belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli, hátsókert irányú épületszárnyak esetén az oldalkert mérete 4,75m, a hátsókert mérete 9,5m, a hátsókert irányú épületszárnyak utcavonalra merőlegesen mért hossza legfeljebb 25,0m lehet.
- (6) A (5) bekezdés alól kivételt képez, ha a szabályozási tervlap ettől eltérő építési hely lehatárolást tartalmaz. Ebben az esetben a 15,0m-es utcai traktus, valamint a hátsókert irányú épületszárnyak utcavonalra merőlegesen megengedett 25,0m-es hossza az építési vonaltól mérendő.
- (7) Az utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (8) A terepszint alatti beépítés legfeljebb a telek területének 55%-a, saroktelek esetén 75%-a lehet.

## **XII.**

### **VK/XV/4**

- (1) Fő rendeltetesként alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, valamint igazgatási, hitéleti, irodai, szálláshely-szolgáltató és lakó funkciókat önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) A lakóépület pinceszintjén és földszintjének utcai frontja mentén az (1) bekezdésben foglalt rendeltetések, valamint vendéglátás, nem üzemi jellegű lakossági szolgáltatás és legfeljebb 500m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelem létesíthető, kivéve a Jókai utca és a Beller Imre utca mentén, ahol a kiskereskedelem bruttó szintterülete legfeljebb 200m<sup>2</sup>.
- (3) A Széchenyi tér és a Fő út között kialakítandó, "közterület, ill. közhasználatra átadandó terület díszburkolt, parkosított része" jellel ellátott gyalogos térre ill. gyalogútra néző épületek földszintjén a közterület mentén kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók, valamint közforgalmú irodák létesítendőek.

- (4) A Bácska utca és a Fő út közötti ingatlanok közútról gépjárművel történő megközelítése nem történhet a szabályozási terven "közterület, ill. közhasználatra átadandó terület díszburkolt, parkosított része" jellel ellátott területét érintően, ezen felületekre gépjármű kapubehajtója nem nyílhat.
- (5) A kialakítható lakások száma, illetve szálláshely-szolgáltató funkció esetén a vendégszobák száma a telken elhelyezhető összes bruttó szintterület 80-nal való osztásából adódó egész szám.
- (6) Az előkert mérete: 0,0m. Az épület utcai homlokzatát a közterületi telekhatáron kell elhelyezni.
- (7) Az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15,0m-en belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli, hátsókert irányú épületszárnyak esetén az oldalkert mérete 3,75m, a hátsókert mérete 7,5m, a hátsókert irányú épületszárnyak utcavonalra merőlegesen mért hossza legfeljebb 25,0m lehet.
- (8) Ha a szomszédos épület nem tűzfalasan csatlakozik a telekhatárhoz, a szomszéd telekhatártól legalább 3,75m távolságot kell tartani.
- (9) Az utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (10) A terepszint alatti beépítés legfeljebb a telek területének 65%-a, saroktelek esetén 75%-a lehet.

### **XIII. VK/XV/5**

- (1) Fő rendeltetésként alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, valamint igazgatási, hitéleti, irodai, szálláshely-szolgáltató és lakó funkciókat önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) Épület kiskereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 200m<sup>2</sup>-t.
- (3) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a főrendeltetésű épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (4) A kialakítható lakások száma, illetve szálláshely-szolgáltató funkció esetén a vendégszobák száma a telken elhelyezhető összes bruttó szintterület 80-nal való osztásából adódó egész szám.
- (5) Az előkert mérete: 0,0m, az oldalkert mérete 3,0m, a hátsókert 6,0m. Az épület utcai homlokzatát a közterületi telekhatáron kell elhelyezni.
- (6) Ha a szomszédos épület nem tűzfalasan csatlakozik a telekhatárhoz, a szomszéd telekhatártól legalább 3,0m távolságot kell tartani.
- (7) Az utcai homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (8) A terepszint alatti beépítés legfeljebb a telek területének 65%-a, saroktelek esetén 75 %-a lehet.

### **XIV. VK/XV/SP**

#### **Városrészközponti sportcélú terület**

- (1) Fő rendeltetésként sportfunkciót, valamint a testedzéshez és a szabadidő eltöltéshez kapcsolódó szolgáltató, kulturális, szálláshely-szolgáltató és közösségi szórakoztató funkciót, valamint azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységeket önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.

- (2) Új forgalomvonzó épület elhelyezésének feltétele az Illyés Gyula utcáról az ingatlanra ill. a kialakítandó közhasználatra megnyitott magánútra való behajtást biztosító önálló balra kanyarodó sáv létesítése az Illyés Gyula utcáról.
- (3) A Budai II. Stadion rekonstrukciójának keretében a stadion keleti oldalán az Illyés Gyula utca és az Epres sor között legalább 10,0m széles közhasználatra megnyitott magánutat kell kialakítani.
- (4) Az Októberi sétányra néző épületrészek homlokzatmagassága legfeljebb 10,0m lehet.
- (5) A járművek elhelyezését és tárolását a fő rendeltetésű épületekben, terepszint alatti járműtárolóban és felszíni parkolóban is meg lehet oldani.
- (6) A terepszint alatti beépítés a telek területének 80%-a lehet.

## **XV.**

### **VK/XV/AI**

#### **Városrészközponti alapintézményi terület**

- (1) Fő rendeltetésként oktatási, nevelési, igazgatási, sport és szálláshely-szolgáltató funkciót, valamint azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységeket önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) A járművek elhelyezését és tárolását a fő rendeltetésű épületekben, terepszint alatti járműtárolóban és felszíni parkolóban is meg lehet oldani.
- (3) A terepszint alatti beépítés a telek területének 50%-a lehet.

## **XVI.**

### **VK/XV/M**

#### **Városrészközponti művelődési célú terület**

- (1) Fő rendeltetésként kulturális, hitéleti és közösségi szórakoztató funkciót, valamint azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő kiskereskedelmi, nem üzemi jellegű lakossági szolgáltatási és vendéglátási rendeltetési egységeket önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) A kiskereskedelmi célú önálló rendeltetési egységek bruttó szintterülete egyenként nem haladhatja meg a 200m<sup>2</sup>-t.
- (3) A járművek elhelyezését és tárolását a fő rendeltetésű épületekben, terepszint alatti járműtárolóban és felszíni parkolóban is meg lehet oldani.
- (4) A terepszint alatti beépítés a telek területének 80%-a lehet.

## **XVII.**

### **VK/XV/EÜ**

#### **Városrészközponti egészségügyi célú terület**

- (1) Fő rendeltetésként egészségügyi funkciót, valamint azt kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységeket is tartalmazó épület helyezhető el egy tömegben.
- (2) A járművek elhelyezését és tárolását a fő rendeltetésű épületekben, terepszint alatti járműtárolóban és felszíni parkolóban is meg lehet oldani.
- (3) A szabályozással kialakult telek nem osztható meg és nem keríthető körbe.
- (4) A terepszint alatti beépítés a telek területének 50%-a lehet.

**XVIII.**  
**VK/XV/EV**

**Városrészközponti eszközváltást kiszolgáló terület**

- (1) Fő rendeltetésként kiskereskedelmi, nem üzemi jellegű nem üzemi jellegű lakossági szolgáltatási és vendéglátási funkciót tartalmazó épületek, valamint a közlekedési eszközváltást kiszolgáló, illetve kiegészítő parkolási létesítmények helyezhetők el.
- (2) A járművek elhelyezését és tárolását a fő rendeltetésű épületekben, terepszint alatti járműtárolóban és felszíni parkolóban is meg lehet oldani.
- (3) Az előkert mérete: 0,0m, a KL-VA/XV övezet határa és az épület közötti távolság legalább 3,0m kell legyen.
- (4) A parkolókat korlátlan közhasználattal és díjmentesen, vagy legfeljebb a P+R parkolókra vonatkozó díjszabással kell kialakítani oly módon, hogy a szomszédos KL-KT/XV övezetben létesítendő P+R parkoló területtel funkcionálisan összekapcsolható legyen mind a gyalogos, mind a kerékpáros és gépkocsi forgalom tekintetében.
- (5) Telkenként legalább az előírt parkoló férőhely 50%-ának megfelelő mennyiségű kerékpár fedett tárolása biztosítandó.
- (6) A terepszint alatti beépítés a telek területének 80%-a lehet.
- (7) szabályozással kialakult telkek nem keríthetők körbe.

**XIX.**  
**I/XV/3/VK**

**Városrészközponti vegyes intézményi övezet**

- (1) Fő rendeltetésként igazgatási, hitéleti, oktatási, kulturális, irodai, szálláshely-szolgáltató, közösségi szórakoztató, kiskereskedelmi, nem üzemi jellegű lakossági szolgáltatási és vendéglátási funkciókat önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) Az elhelyezhető kiskereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1500m<sup>2</sup>-t.
- (3) A helyi védett Zsinagóga épületében csak az épület védettségével összeegyeztethető rendeltetés, valamint hitéleti funkció helyezhető el.
- (4) Új üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető.
- (5) Új épület építése vagy meglévő épület homlokzatát érintő átépítése esetén a Cserba Elemér utca és az Illyés Gyula, illetve Szentmihályi út között a Régi Főti út mindkét oldalára kiterjedően vizsgálni kell az illeszkedést.

**XX.**  
**I/XV/5/VK**

**Városrészközponti hitéleti intézményi övezet**

- (1) Fő rendeltetésként hitéleti funkciójú épületek, valamint az azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységeket (ezek keretében legfeljebb 2 szolgálati lakást) önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek, továbbá oktatási és kulturális épületek helyezhetők el.

**XXI.**  
**Z-FK/XV**

**Városrészközpont fásított köztér területei**

- (1) Az övezetben szelektív hulladékgyűjtésre alkalmas területet vagy egyéb hulladékudvart kialakítani nem lehet.
- (2) Az övezetben kizárólag köztárgyak (utcabútor, köztéri szobor, díszkút, csobogó) helyezhetők el.
- (3) Az övezet burkolt felületeit díszburkolattal kell kialakítani.

**XXII.**  
**Z-KK/XV/2**

**Városrészközpont közkert területei**

- (1) Az övezetben szelektív hulladékgyűjtésre alkalmas területet vagy egyéb hulladékudvart kialakítani nem lehet.
- (2) Közkert övezetben nem helyezhető el:
  - a) új épület.
  - b) reklám célú szerkezetek, hirdető-berendezések
- (3) A szabályozási tervlapon meghatározott arányú zöldfelületként lehatárolt területen, a feltüntetett vonatkozó minimális zöldfelületi aránynak az adott lehatárolás területéhez viszonyítva kell teljesülni.
- (4) A szabályozási tervlapon meghatározott arányú burkolt gyalogos, illetve parkoló felületként lehatárolt területen, a burkolt felült maximális értéknek a szabályozási terven jelölt lehatárolás területéhez viszonyítva kell teljesülni.

**XXIII.**  
**Z-KP/XV/1**

**Városrészközpont közpark területei**

- (1) Az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség 2%.
- (2) Közpark övezeten belül elhelyezhetők:
  - a) vendéglátó építmények
  - b) a pihenést, rekreációt szolgáló építmények (pihenőhely, sétaút, díszkút, emlékmű, színpad),
  - c) a testedzést szolgáló építmények (játszótér, akadálypálya, sportpálya, görzenál),
  - d) a terület fenntartásához és kiszolgálásához szükséges építmények.
  - e) a telek nem beépített részén terepszint alatti létesítmény, a meglévő növényzet megtartásának figyelembe vételével.
- (3) Az övezet területén nem helyezhetők el:
  - a) a kutatást szolgáló műtárgyak
  - b) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények.
  - c) reklám célú szerkezetek, hirdető-berendezések (kivéve a funkcióra utaló tájékoztató táblákat, cégékeket)
- (4) Az övezetben szelektív hulladékgyűjtésre alkalmas területet vagy egyéb hulladékudvart kialakítani nem lehet.
- (5) A terület funkcióinak változtatásánál, rekonstrukciónál figyelemmel kell lenni a környezeti zajterhelésre, és területén lévő értékes faállományra.

## **XXIV.**

### **A telekalakításra vonatkozó rendelkezések**

- (1) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

## **XXV.**

### **Egyéb rendelkezések**

- (1) KL-KT övezettel határos, vagy jelentősebb forgalmú utcák menti telkeken 60 cm-t meghaladó közterület fölé kinyúló építés (nyitott vagy zárterkély, loggia, stb.) akkor engedélyezhető, ha a közúti úrszelvény és a tervezett épület utcai homlokzati síkja között
  - a) az Illyés Gyula utcában legalább 6,5 m távolság van,
  - b) a Fő utcában, Régi Fóti úton, az Eötvös utca páros oldalán legalább 5,5m távolság van,
  - c) az egyéb utcákban legalább 5,0m távolság van.
- (2) Ahol a meglévő épület egyes részei az új építésre előírt elő-, oldal-, vagy hátsókert területére esnek, ott az épület felújítható átalakítható, de térfogatát növelő bővítés, – az egyéb feltételek teljesülése esetén –, csak a meghatározott építési helyen belül lehet.
- (3) Ahol az építési vonal a közterületi telekhatártól eltér, az építési vonalon kívül eső telekrész legfeljebb 0,50m magas lábazati építménnyel elhatárolható a közterülettől, kivéve ott ahol a szabályozási tervlapon közhasználatra átadandó terület került jelölésre.
- (4) A légkondicionáló-, szellőztető- és hűtő berendezések épületek utcai homlokzatán, ill. a közterületről látható módon nem helyezhetők el. Ezek a berendezések épületeknek a közterületről nem látható oldal- vagy hátsókert felőli homlokzatán, lapos tetején, illetve tetőterében is csak úgy helyezhetők el, illetve üzemeltethetők, hogy az üzemi eredetű zajnak minősülő zajkibocsátásuk a lakóépületek és intézmények rendeltetésszerű használatát ne zavarják.

## **XXVI.**

### **Örökségvédelem**

- (1) A teljes terület régészeti érdekű.

## **XXVII.**

### **Közlekedési létesítmények**

- (1) A Bácska utca, valamint a Széchenyi tér forgalomcsillapításának feltétele a Deák utca szabályozási terv szerinti kiszélesítése és az Árpád úti felüljáróról a balra kanyarodás biztosítása a Deák utca felé.
- (2) A közutak tervezési osztályba sorolása:

Illyés Gyula utca	B.III.b.C.
Deák utca	B.IV. b. C.
Régi Fóti út	B.IV.b.C.
Rákos út	B.IV.b.C.
Pázmány P. u.	B.V.c.B.
Fő út	B.IV.b.C.
Kazinczy u.	B.V.c.D.
Epres sor	B.V.c.B.
a többi mellékút	B.VI.d.D.



- (3) A szabályozási tervlapon jelölt helyeken a közlekedési célú közterületek fölött legalább 4,5m magas úrszelvény biztosítása mellett a csatlakozó ingatlanokon álló építmények funkcionális összekapcsolására 1 szintben hídszerű építmény kialakítható.
- (4) Illyés Gyula utca tengelyében meglévő „városképi szempontból megtartandó fa/fasor” lehetőség szerint megtartandó, forgalomtechnikai okok miatt szükséges fakivágások esetén pótlendő, kiegészítendő.

## **XXVIII.**

### **Zöldfelületek általános védelméről**

- (1) Közterületeken, közhasználatra átadott területeken út -és közműépítés, átépítés, rekonstrukció során, olyan műszaki megoldások alkalmazhatók, amelyek biztosítják a meglévő zöldfelületi értékek, fasorok fennmaradását.
- (2) Az 5 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db parkolóhelyenként, 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani. A fás szárú növény töve körül 2,25m<sup>2</sup> víz és légáteresztő felületet kell hagyni
- (3) Az övezetben a korlátozottan igénybe vett, illetve magántulajdonú telkek zöldfelületei esetén
  - a) A telkek be nem épített és nem burkolt részét növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
  - b) A telkek zöldfelületének minden 150 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 db, a termőhelyi igényeknek megfelelő lombos fa telepítendő a fa termőhely-igényének és egyéb életfeltételeinek biztosításával. Meglévő, életképes faegyedek a kötelező fásításba beszámolhatók.
- (4) Közutak menti közterületi zöldfelületi sávok a gépkocsi behajtók, műtárgyak területének kivételével növényzettel fedetten alakítandók ki.
- (5) A közterületeken fasortelepítésnél, kiegészítésnél, előnevelt, többszörösen iskolázott, "útsorfa" minőségű lombos fák ültetendők.
- (6) Meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha településesztétikai okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszi szükségessé, illetve ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak.
- (7) Környezeti hatások mérséklésre, közlekedési célú közterület zöldfelületként kialakítandó részeként lehatárolt területen cserjeállomány telepítendő. A növényállomány kialakítását többsoros – legalább 2 soros – cserjesávval kell elvégezni. A minimum 3m széles cserjesávot magas növekedésű cserjék alkalmazásával kell eltelepíteni, a cserjék tőtávolsága max. 2m lehet. Növénytelepítéseket környezettűrő, 1/2 arányban őshonos cserjefajok, és azok fajtái alkalmazásával kell megoldani.
- (8) A szabályozási tervlapon megtartandó, városképi jelentőségű fa/fasorként szabályozott faegyedek, fasorok kivágása, csak a fa egészségének leromlása és balesetveszély elkerülése érdekében megengedett, pótlási kötelezettség mellett.

## **XXIX.**

### **A környezet védelméről**

- (1) Veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek közvetlenül nem vezethetők a befogadóba, megfelelő előtisztításukról gondoskodni kell.
- (2) A talaj és felszín alatti vizek szennyeződésének megelőzése érdekében a talaj állapotát veszélyeztető tevékenységek csak vízzáró (szénhidrogénzáró) aljzaton végezhetők.

## **XXX.**

### **A közműellátásra vonatkozó rendelkezések**

- (1) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (3) A területen az építés feltétele a tárgyi telek teljes közműellátottságának biztosítása.
- (4) Útépítés, útrekonstrukció kivitelezésekor szükség esetén az érintett közművek egyidejű rekonstrukciójáról is gondoskodni kell. Az útépítéssel, ill. útrekonstrukcióval egyidejűleg a villamosenergia ellátás és az elektronikus hírközlés hálózatait felszín alatti elhelyezéssel kell átépíteni.
- (5) Új épületek tervezésénél figyelembe kell venni a meglevő vízbekötések oltóvíz ellátó képességét és a tömbön belüli mértékadó oltóvízigényt, amelyhez kell igazítani az épületek tűzszakaszolását. Ettől eltérő esetben vagy meg kell oldani a vízbekötés-hálózat növelését, vagy a Tűzoltósággal egyeztetett helyi beruházás (oltóvíz tároló medence, egyéb) létesítését.
- (6) A területről a szennyvizet az egyesített rendszerű közcsatornával kell elszállítani, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvíz vezethető.
- (7) Új villamosenergia (közép-, kiefeszültségű, valamint közvilágítási) és vezetékes elektronikus hírközlési hálózatot létesíteni, meglevő rekonstrukcióját engedélyezni, további közműveket (telken belüli bekötéseket) is csak föld alatti elhelyezéssel szabad.
- (8) Reklámvilágítással, telken belüli térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan, közterület használatát korlátozni nem szabad.

*A .../2013. (.. ...) önkormányzati rendelet 4. melléklete*

*Az R. 3 / 15 B. melléklete*

**Budapest Főváros XV. kerület, Rákospalota Kerületközpont kerületi szabályozási terve**

**SZABÁLYOZÁSI TERVLAP**