

RENDELET TERVEZET

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

**...../2014. (....) 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 zöldfelülete (%)	legnagyobb építménymagassága (m)
		területe (m ²)		beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²		
L2/A/XV/6	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 zöldfelülete (%)	legnagyobb építménymagassága (m)
		területe (m ²)		beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²		
L4/XV/10	O	400	600	35*****	0,5	50	4,5
L4/XV/12	O	800	1200	25	0,5	50	4,5
L4/XV/14	I	400	1000	35*****	0,7	50	4,5

***** aprótelkek esetén

3.§

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

3. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	beépítési módja	legkisebb	legnagyobb	legnagyobb		legkisebb zöldfelülete %	legkisebb	legnagyobb
		területe (m ²)		beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²		építménymagassága (m)	
L7/XV/2	úszótelkes	K*	K*	K*	K+0,7	K*	3,0	K*
L7/XV/3	SZ	K*	K*	45	2,5	35	12,0	14,0

K*– kialakult

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 zöldfelülete (%)	legkisebb	legnagyobb
		területe (m ²)		beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²		építménymagassága (m)	
VK /XV/1	Z	800	5000	55 (65)	2,5 (2,9)	30 (20)	9,0	13,5
VK /XV/2	Z	800	12000	55 (75)	1,9 (2,3)	35 (20)	6,0	10,5
VK /XV/3	Z	700	1500	45 (65)	1,4 (1,8)	35 (20)	5,5	9,5
VK /XV/4	Z	600	1200	55 (75)	1,4 (1,6)	35 (20)	4,5	7,5
VK /XV/5	O	600	1200	55 (75)	1,2 (1,5)	35 (20)	3,5	5,5
VK/XV/SP	SZ	5000		80	2,4	10	6,0	15,0
VK/XV/AI	SZ	8000		35	1,2	25	6,0	10,5
VK/XV/M	SZ	1200		80	1,6	10	4,5	5,5
VK/XV/EÜ	SZ	1200		60	1,2	25	3,5	8,5
VK/XV/EV	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 autósósem 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 zöldfelülete %	legkisebb	legnagyobb
		területe (m ²)		beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²		építménymagassága (m)	
I/XV/5/VK	SZ	2000	5000	30	1,0	50	-	7,5

6.§

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 zöldfelülete (%)	legnagyobb építménymagassága (m)
		területe (m²)	szélessége	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m²/telekm²	terepszint alatti beépítés mértéke %		
Z-KK/XV/2	SZ	8000	-	1	-	20	50	4,5

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 m²-nél.

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

- a) a vendéglátás építményei, közterületi pavilonjai közül presszó, fagyraltozó,
- b) nyilvános illemhely,
- c) közcélú épületként tartózkodó (születli), 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 zöldfelülete (%)	legnagyobb építménymagassága (m)
		területe (m ²)	beépítési mértéke (%)	szintterületi mutatója m ² /telekm ²	terepszint alatti beépítés mértéke %		
Z-KP/XV/1	SZ	10000	2	-	20	75	6,0

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
3/15	Budapest XV. ker. Rákospalota Kerületközpont, KL-VA vasúti terület - Fő út - Kazinczy u. - Régifőti 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

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

(5) A 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 2014.napján.

Juhászné dr. Baráth Márta
jegyző

A .../2014. (.. ...) önkormányzati rendelet 1. melléklete

Övezeti terv M = 1 : 4 500

A .../2014. (.. ...) önkormányzati rendelet 2. melléklete

Védelmi és korlátozási területek M = 1 : 4 500

A .../2014. (... ..) önkormányzati rendelet 3. melléklete

Az R. 3 / 15 A melléklete

**A XV. KERÜLET RÁKOSPALOTA VÁROSRESZKÖZPONT
KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE 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) A telken elhelyezhető kiskereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 500m²-t.
- (2) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a főrendeltetésű épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (3) Utcavonalon álló új épület közterület felőli földszinti homlokzata lakás helyiségeinek nyílását - a közlekedők kivételével - nem tartalmazhatja.
- (4) Az előkert mérete: 0,0m, a hátsó kert mérete: 6,0m.
- (5) Ha szomszédos telken álló épület közös telekhatárhoz csatlakozó határfala nyílást, nyílászárót tartalmaz, a szomszéd telekhatártól az új épületnek, épületrésznek legalább 3,0m távolságot kell tartani.
- (6) Az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15,0m-es sávon belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli épületszárnyak esetén az oldalkert mérete 3,0m.
- (7) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (8) Az épületnek a telek utcai telekhatárára merőlegesen mért hossza nem lehet több 25,0m-nél.
- (9) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 75 %.

III.

L4/XV/10

A városrészközpont kertvárosias aprótelkes, oldalhatáron álló beépítési módú lakóterülete

- (1) Fő rendeltetés szerinti épületként kizárólag lakóépület helyezhető el.
- (2) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (3) Az előkert mérete: 0,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsó kert mérete: 6,0m. Az építési vonal a közterületi telekhatár.

- (4) Új épületet a kialakult oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyet meghatározó telekoldalon és a telek oldalhatárától legalább 0,5m-re és legfeljebb 1,0m-re kell elhelyezni.
- (5) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (6) Az épület homlokzatmagassága az oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0m-nél közelebb álló részének oldalkerti homlokzata esetén nem haladhatja meg a 4,5m-t, kivéve az építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).
- (7) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 50 %.

IV.

L4/XV/12

A városrészközpont kertvárosias oldalhatáron álló beépítési módú lakóterülete

- (1) Fő rendeltetés szerint kizárólag lakóépület helyezhető el, kivéve a KL-KT/XV övezet mentén található ingatlanok.
- (2) A telken elhelyezhető kiskereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 200 m²-t.
- (3) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti 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 homlokzatát az előkerti építési határvonaltól mért 5,0m-en belül kell elhelyezni, kivéve a Petőfi utcát, ahol az építési vonal a közterületi telekhatár.
- (6) Új épületet a kialakult oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyet meghatározó telekoldalon és a telek oldalhatárától legalább 0,5m-re és legfeljebb 1,0m-re kell elhelyezni, kivéve a Régi Főti út mentén, ahol az új épület a kialakult oldalhatáros beépítésnek megfelelő építési helyet meghatározó telekoldalon és a telek oldalhatárától legalább 0,5m-re helyezendő el.
- (7) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (8) Az épületnek a telek oldalhatárával párhuzamosan mért teljes hossza nem lehet több 25,0m-nél.
- (9) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 50 %.

V.

L4/XV/14

A városrészközpont kertvárosias ikresen csatlakozó beépítésű lakóterülete

- (1) Fő rendeltetés szerint kizárólag lakóépület helyezhető el.
- (2) 25,0m-nél nagyobb utcafronti szélességű telkeken legfeljebb 2 fő rendeltetés szerinti épület helyezhető el, a telek mindkét oldalhatárán ikres csatlakozással.
- (3) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (4) Az előkert mérete: 0,0m, az oldalkert mérete: 3,0m, a hátsókert mérete: 6,0m. Az építési vonal a közterületi telekhatár.
- (5) Az épület oldalhatáron álló, ill. ahhoz 3,0m-nél közelebb álló részének oldalkert felőli homlokzatmagassága nem haladhatja meg a 4,5m-t, kivéve az építési vonaltól mért 15,0m-es sávban elhelyezkedő épületrészt (utcai épületszárny).
- (6) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 50 %.

**VI.
L7/XV/2**

Az Epres sori úszótelkes kialakult lakóterület

- (1) A meglévő lakóépületeken egyidejű megvalósítás keretében lakásbővítés, vagy új lakás létrehozása céljából városképileg egységes megjelenésű magastető létesíthető a kialakult építménymagasság növelése nélkül, azzal a feltétellel, hogy az építési övezet területén belül legalább a többlet lakások számával megegyező többlet parkolóhely létesül, a szabályozási terven zöldfelületként jelölt terület csökkentése nélkül.
- (2) Az övezetnek az Epres sor - Fő út sarkán lévő közterületi részén jelölt építési helyen lehatárolt területen építésszerű egységes megjelenésű, kiskereskedelmi rendeltetést tartalmazó épület létesíthető min. 3,0m, max. 4,5m építménymagassággal. Az építési hely szabályozási terven jelölt részét fedett, nyitott épületrészként, tömegközlekedési megálló, utasváró céljára alkalmas módon kell kialakítani. A kiskereskedelmi rendeltetésű épület gazdasági kiszolgálására (rakodás, tárolás) a szabályozási terven az övezet zöldfelületként fenntartandó részeként jelölt terület 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.
- (4) A szabályozási terven építési helyként, illetve "lakótelepi közterület zöldfelületként fenntartandó része"-ként nem jelölt területen felszíni parkoló és közműlétesítmények helyezhetők el. Közműlétesítmény és védőterülete közhasználat elől elzárható területként kialakítható.

**VII.
L7/XV/3**

Az un. „Sódergödör” kialakult telepszerű lakóterület

- (1) A meglévő lakóépületeken egyidejű megvalósítás keretében lakásbővítés, vagy új lakás létrehozása céljából a meglévő magastető abban az esetben építhető be a kialakult építménymagasság növelése nélkül, ha a telken belül legalább a többlet lakásszámmal megegyező mértékű terepszint alatti garázs létesül.
- (2) A tömbbelső zöldfelülete alatt létesülő garázsok födémén tetőkert létesítendő a kialakult zöldfelületi mérték csökkenése nélkül és az előírt min. zöldfelületi mérték biztosításával.
- (3) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 50 %.

**VIII.
L7/XV/4**

Az un. „Sódergödör” lakótelep melletti telkes lakóterület

- (1) Az építési övezetben fő rendeltetés szerinti épületként lakó- és szálláshely-szolgáltató épület helyezhető el, melyek földszintjén önálló rendeltetési egységként kiskereskedelmi üzlet és a fő rendeltetést nem zavaró lakossági szolgáltatás létesíthető.
- (2) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 80 %.

IX.
VK/XV/1

- (1) Fő rendeltetés szerint alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, valamint igazgatási, hitéleti, irodai, szálláshely-szolgáltató és lakó rendeltetést kizárólagosan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) Lakóépület pinceszintjén és földszintjének utcai frontja mentén az alábbi rendeltetések helyezhetők el: a fő rendeltetesként elhelyezhető rendeltetések a lakó és a szálláshely-szolgáltató rendeltetés kivételével, továbbá a fő rendeltetést nem zavaró vendéglátó egység, lakossági szolgáltatás és telkenként legfeljebb 2000m² bruttó szintterületű - legfeljebb 500m²-es önálló rendeltetési egységekből álló - kiskereskedelem.
- (3) A telken kialakítható lakások száma, illetve szálláshely-szolgáltató rendeltetés esetén a vendégszobák száma a megengedett legnagyobb szintterületi mutatóból kiszámítható összes bruttó szintterület 80-nal való osztásából adódó egész szám.
- (4) Az előkert mérete: 0,0m, a hátsókert mérete: 10,5m. Az építési vonal a közterületi telekhatár.
- (5) Az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15m-es sávon belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli épületrészek esetén az oldalkert mérete 6,75m. Az épület utcai telekhatárra merőlegesen mért hossza legfeljebb 25,0m lehet.
- (6) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (7) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 65 %, saroktelek esetén 75 %.

X.
VK/XV/2

- (1) Fő rendeltetés szerint 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 az alábbi rendeltetések helyezhetők el: a fő rendeltetesként elhelyezhető rendeltetések a lakó funkció kivételével, továbbá a fő rendeltetést nem zavaró vendéglátó egység lakossági szolgáltatás és telkenként legfeljebb 1000m² bruttó szintterületű kiskereskedelem.
- (4) A Bácska utca mentén új épület létesítése esetén az épület közterület felőli földszintjén kiskereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó egységek, valamint közforgalmú irodák létesíthetők.
- (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. Amennyiben ez a kötelezettség több telekre terjed ki, akkor - a tulajdonosok eltérő megállapodása hiányában - a többletparkoló biztosítás a telkek területének arányában teljesítendő.
- (6) A telken kialakítható lakások száma, illetve szálláshely-szolgáltató rendeltetés esetén a vendégszobák száma a megengedett legnagyobb szintterületi mutatóból kiszámítható összes bruttó szintterület 80-nal való osztásából adódó egész szám.
- (7) Az előkert mérete: 0,0m, a hátsókert mérete: 10,5m. Az építési vonal a közterületi telekhatár, kivéve, ahol a szabályozási tervlap ettől eltérő építési vonalat jelöl.

- (8) Az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15,0m-es sávon belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli épületszárnyak esetén az oldalkert mérete 5,25m. Az épület utcai telekhatárra merőlegesen mért hossza legfeljebb 25m lehet, kivéve, ha a szabályozási tervlap az utcai telekhatártól eltérő építési hely lehatárolást tartalmaz. Ebben az esetben a 15m-es utcai traktus, valamint az épület utcavonalra merőlegesen megengedett 25,0m-es hossza a szabályozási terven ábrázolt építési vonaltól mérendő.
- (9) Ha szomszédos telken álló épület közös telekhatárhoz csatlakozó határfala nyílást, nyílászárót tartalmaz, a szomszéd telekhatártól az új épületnek, épületrésznek legalább 5,25m távolságot kell tartani.
- (10) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (11) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 65%, saroktelek esetén 75%.

**XI.
VK/XV/3**

- (1) Fő rendeltetés szerint alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, valamint igazgatási, hitéleti, irodai, szálláshely-szolgáltató és lakó rendeltetést kizárólagosan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) A lakóépület pinceszintjén és földszintjének utcai frontja mentén az alábbi rendeltetések helyezhetők el: a fő rendeltetesként elhelyezhető rendeltetések a lakó és a szálláshely-szolgáltató rendeltetés kivételével, továbbá a fő rendeltetést nem zavaró vendéglátó egység, lakossági szolgáltatás és telkenként legfeljebb 200m² bruttó szintterületű kiskereskedelem.
- (3) A telken kialakítható lakások száma, illetve szálláshely-szolgáltató rendeltetés esetén a vendégszobák száma a megengedett legnagyobb szintterületi mutatóból kiszámítható összes bruttó szintterület 80-nal való osztásából adódó egész szám.
- (4) Az előkert mérete: 0,0m, a hátsókert mérete 9,5m. Az építési vonal a közterületi telekhatár, kivéve, ahol a szabályozási tervlap ettől eltérő építési vonalat jelöl.
- (5) Az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15,0m-es sávon belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli épületszárnyak esetén az oldalkert mérete 4,75m. Az épület utcai telekhatárra merőlegesen mért hossza legfeljebb 25m lehet, kivéve, ha a szabályozási tervlap ettől eltérő építési hely lehatárolást tartalmaz. Ebben az esetben a 15,0m-es utcai traktus, valamint az épület utcai telekhatárra merőlegesen megengedett 25,0m-es hossza a szabályozási terven ábrázolt építési vonaltól mérendő.
- (6) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (7) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 55%, saroktelek esetén 75%.

**XII.
VK/XV/4**

- (1) Fő rendeltetés szerint alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, valamint igazgatási, hitéleti, irodai, szálláshely-szolgáltató és lakó rendeltetést kizárólagosan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) A lakóépület pinceszintjén és földszintjének utcai frontja mentén az alábbi rendeltetések helyezhetők el: a fő rendeltetesként elhelyezhető rendeltetések, továbbá a fő rendeltetést nem zavaró vendéglátó egység, lakossági szolgáltatás és telkenként legfeljebb 500m²

- bruttó szintterületű kiskereskedelem, kivéve a Jókai utca és a Beller Imre utca mentén, ahol a kiskereskedelem bruttó szintterülete telkenként legfeljebb 200m² lehet.
- (3) A Széchenyi tér és a Fő út között kialakítandó, "közterület, ill. közhasználatra átadandó terület díszburkolt, parkosított része" jellel ellátott területekre néző épületek földszintjén a közterület, illetve a közhasználatra átadandó terület mentén kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkciók, valamint közforgalmú irodák létesítendőek.
 - (4) A Bácska utca és a Fő út közötti ingatlanok közútról gépjárművel történő megközelítése nem biztosítható a szabályozási terven "közterület, ill. közhasználatra átadandó terület díszburkolt, parkosított része" jellel ellátott területről, ezen területekről gépjármű kapubehajtó nem nyílhat.
 - (5) A telken kialakítható lakások száma, illetve szálláshely-szolgáltató rendeltetés esetén a vendégszobák száma a megengedett legnagyobb szintterületi mutatóból kiszámítható összes bruttó szintterület 80-nal való osztásából adódó egész szám.
 - (6) Az előkert mérete: 0,0m a hátsókert mérete: 7,5m. Az építési vonal a közterületi telekhatár.
 - (7) Az épületek zárt sorúan csak a közterületi telekhatártól mért 15,0m-es sávon belül (utcai traktus) építhetők össze. Az utcai traktuson kívüli épületrész esetén az oldalkert mérete 3,75m. Az épület utcai telekhatárra merőlegesen mért hossza legfeljebb 25,0m lehet.
 - (8) Ha szomszédos telken álló épület közös telekhatárhoz csatlakozó határfala nyílást, nyílászárót tartalmaz, a szomszéd telekhatártól az új épületnek, épületrésznek legalább 3,75m távolságot kell tartani.
 - (9) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
 - (10) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 65%, saroktelek esetén 75%.

XIII. VK/XV/5

- (1) Fő rendeltetés szerint alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, valamint igazgatási, hitéleti, irodai, szálláshely-szolgáltató és lakó rendeltetést kizárólagosan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) A telken elhelyezhető kiskereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg a 200m²-t.
- (3) Új épület esetén a fő rendeltetést kiszolgáló, illetve kiegészítő funkciók a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben helyezhetők el.
- (4) A telken kialakítható lakások száma, illetve szálláshely-szolgáltató rendeltetés esetén a vendégszobák száma a megengedett legnagyobb szintterületi mutatóból kiszámítható 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 építési vonal a közterületi telekhatár.
- (6) Ha szomszédos telken álló épület közös telekhatárhoz csatlakozó határfala nyílást, nyílászárót tartalmaz, a szomszéd telekhatártól az új épületnek, épületrésznek legalább 3,0m távolságot kell tartani.
- (7) Az épület utcai homlokzatmagassága nem haladhatja meg az építési övezetben meghatározott legnagyobb építménymagasság értékét.
- (8) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 65%, saroktelek esetén 75 %.

XIV.

VK/XV/SP

Városrészközponti sportcélú terület

- (1) Fő rendeltetés szerint sport- és rendezvénycsarnok, labdarúgó stadion, valamint a testedzéshez és a szabadidő eltöltéshez kapcsolódó szolgáltató, kulturális, szálláshely-szolgáltató és közösségi szórakoztató rendeltetést, valamint azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységeket önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben 1000 főnél nagyobb befogadóképességű közönségforgalmat vonzó épület elhelyezésének feltétele az Illyés Gyula utcáról a szabályozási terven jelölt kiszolgáló útra való behajtást biztosító önálló balra kanyarodó sáv létesítése.
- (3) A szabályozási terven a Budai II. Stadion keleti telekhatára mentén jelölt, az Illyés Gyula utca és az Epres sor közötti átközlekedést biztosító "megállapodás alapján közhasználatra megnyitott magánút" szélessége legalább 10,0m kell legyen.
- (4) Az Októberi sétányra néző épület homlokzatmagassága legfeljebb 10,0m lehet.
- (5) A járművek elhelyezését és tárolását a fő rendeltetés szerinti épületekben, terepszint alatti járműtárolóban és felszíni parkolóban is meg lehet oldani.
- (6) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 80%.

XV.

VK/XV/AI

Városrészközponti alapintézményi terület

- (1) Fő rendeltetés szerint oktatási, nevelési, igazgatási, sport és szálláshely-szolgáltató rendeltetést, valamint azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységeket önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) A járművek elhelyezését és tárolását a fő rendeltetés szerinti épületekben, terepszint alatti járműtárolóban és felszíni parkolóban is meg lehet oldani.
- (3) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 50%.

XVI.

VK/XV/M

Városrészközponti művelődési célú terület

- (1) Fő rendeltetés szerint kulturális, hitéleti és közösségi szórakoztató rendeltetést, valamint azokat kiszolgáló, illetve kiegészítő kiskereskedelmi, lakossági szolgáltató és vendéglátó rendeltetési egységeket önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) A kiskereskedelmi célú önálló rendeltetési egységek bruttó szintterülete egyenként nem haladhatja meg a 200m²-t.
- (3) A járművek elhelyezését és tárolását a fő rendeltetés szerinti épületben, terepszint alatti járműtárolóban és felszíni parkolóban is meg lehet oldani.
- (4) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 80%.

**XVII.
VK/XV/EÜ**

Városrészközponti egészségügyi célú terület

- (1) Fő rendeltetés szerint egészségügyi rendeltetést, valamint azt kiszolgáló, illetve kiegészítő rendeltetési egységeket is tartalmazó épület helyezhető el egy tömegben.
- (2) A járművek elhelyezését és tárolását a fő rendeltetés szerinti épületben, terepszint alatti járműtárolóban és felszíni parkolóban is meg lehet oldani.
- (3) A közterületi szabályozás végrehajtása után visszamaradó telek nem osztható meg és nem keríthető körbe.
- (4) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 60%.

**XVIII.
VK/XV/EV**

Városrészközponti eszközváltást kiszolgáló terület

- (1) Fő rendeltetés szerint kiskereskedelmi, lakossági szolgáltató és vendéglátó funkciót tartalmazó épület, valamint a közlekedési eszközváltást kiszolgáló, illetve kiegészítő parkolási létesítmény helyezhető el.
- (2) A járművek elhelyezését és tárolását a fő rendeltetés szerinti épületben, 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 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 a gépkocsi forgalom tekintetében.
- (5) Telkenként legalább az előírt parkoló férőhely 50%-ának megfelelő mennyiségű kerékpár fedett tárolása biztosítandó.
- (6) A terepszint alatti építés megengedett legnagyobb mértéke 80%.
- (7) A közterületi szabályozás után visszamaradó telkek nem keríthetők körbe.

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

Városrészközponti vegyes intézményi övezet

- (1) Fő rendeltetés szerint igazgatási, hitéleti, oktatási, kulturális, irodai, szálláshely-szolgáltató, közösségi szórakoztató, kiskereskedelmi, nem ipari jellegű lakossági szolgáltató és vendéglátó funkciókat önállóan és vegyesen is tartalmazó épületek helyezhetők el.
- (2) A telken elhelyezhető kiskereskedelmi célú bruttó szintterület nem haladhatja meg az 1500m²-t.
- (3) A helyi védett Zsinagóga épületében hitéleti funkció, valamint az épület védettségének megfelelő egyéb rendeltetés helyezhető el.
- (4) Új üzemanyagtöltő állomás és autómosó nem létesíthető.
- (5) Új épület építése, vagy meglévő épület homlokzatát érintő átépítés esetén a Cserba Elemér utca és az Illyés Gyula, illetve Szentmihályi út között a Régi Fóti út mindkét oldalára kiterjedően meg kell felelni az illeszkedési követelményeknek.

XX.

I/XV/5/VK

Városrészközponti hitéleti intézményi övezet

- (1) Fő rendeltetés szerint 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 szerkezet, hirdető-berendezés.
- (3) A szabályozási tervlapon "közkert meghatározott min. zöldfelületi arányú része"-ként lehatárolt területen, a szabályozási terven feltüntetett minimális zöldfelületi aránynak az adott lehatárolás területéhez viszonyítva kell teljesülnie.
- (4) A szabályozási tervlapon meghatározott arányú burkolt gyalogos, illetve parkoló felületként lehatárolt területen, a burkolt felület maximális értéknek a szabályozási terven jelölt lehatárolás területéhez viszonyítva kell teljesülnie.

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, cégereket).
- (4) Az övezetben szelektív hulladékgyűjtésre alkalmas területet, vagy egyéb hulladékudvart kialakítani nem lehet.
- (5) A terület funkcióinak változtatásánál, a park rekonstrukciójánál figyelemmel kell lenni a környezeti zajterhelésre és a területen lévő értékes faállományra.

XXIV.

A telekalakításra vonatkozó rendelkezések

- (1) A szabályozási terv területén nyúlványos telek nem alakítható ki.

XXV.

Egyéb rendelkezések

- (1) KL-KT övezettel határos, vagy egyéb átmenő forgalmú utcák menti telkeken 60 cm-t meghaladó közterület fölé kinyúló építés (nyitott vagy zárterkély, loggia, stb.) akkor létesíthető, ha a közúti ürszelvény és a tervezett épület utcai homlokzati síkja között
- a) az Illyés Gyula utcában legalább 6,5 m távolság van,
 - b) a Fő utcában, Régi Főti 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 előírások szerinti 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, valamint a Deák utca-Fő út és a Fő út-Széchenyi tér-Epres sor csomópontok fejlesztése
- (2) 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.
- (3) Illyés Gyula utca tengelyében meglévő „városképi szempontból megtartandó fa/fasor” lehetőség szerint megtartandó, forgalomtechnikai okok miatt szükséges fakivágások esetén pótlandó, kiegészítendő.

XXVIII.

Zöldfelületek általános védelméről

- (1) Közterületeken, közhasználatra átadott területeken út- és közműépítés, átépítés, rekonstrukció során, olyan műszaki megoldások alkalmazhatók, amelyek biztosítják a meglévő értékes növényzet fennmaradását.
- (2) Az 5 gépjárműnél nagyobb befogadó képességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást 4 db parkolóhelyenként, 1 db nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani. A fás szárú növény töve körül $2,25\text{m}^2$ víz és légáteresztő felületet kell kialakítani.
- (3) Közutak menti, nem gépjármű, illetve gyalogos közlekedési felületek a gépkocsi behajtók és a műtárgyak által elfoglalt területek kivételével növényzettel fedetten alakítandók ki.
- (4) A közterületeken fasortelepítésnél, kiegészítésnél, előnevelt, többszörösen iskolázott, "útsorfa" minőségű lombos fák ültetendők.
- (5) Meglévő fasorok kiegészítésénél, pótlásánál azonos fafajt kell alkalmazni, kivéve, ha településesztétikai okok, baleset elhárítás, vagy a fák egészségi állapota a fasor teljes cseréjét teszik szükségessé, illetve ha a fafaj allergén, vagy életfeltételei az adott területen nem kellően biztosítottak.
- (6) Környezeti hatások mérséklésére, a szabályozási tervlapon "közlekedési célú közterület zöldfelületként kialakítandó része" - ként lehatárolt területen cserjeállomány telepítendő. A növényállományt legalább 2 soros cserjesávval kell kialakítani. A minimum 3m széles cserjesávot magas növekedésű cserjék alkalmazásával kell telepíteni, a cserjék tőtávolsága max. 2m lehet. A növénytelepítéseket környezettűrő, 1/2 arányban őshonos cserjefajok alkalmazásával kell megoldani.
- (7) A szabályozási tervlapon "megtartandó, városképi jelentőségű fa/fasor" - ként jelölt 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.

- (3) A szabályozási tervlapon az Árpád úti felüljáró mentén jelölt zajgátló falat - mind alakját, anyagát, átláthatóságát, felületképzését tekintve - a településképi szempontok figyelembe vételével kell kialakítani.

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 meglévő vízbekötések oltóvíz ellátó képességét és a tömbön belüli mértékadó oltóvízigényt és ahhoz kell igazítani az épületek tűzszakaszolását. Ettől eltérő esetben vagy meg kell oldani a vízbekötés-hálózat növelését, vagy a Tűzoltósággal egyeztetett egyedi megoldás (oltóvíz tároló medence, egyéb műszaki megoldás) alkalmazását.
- (6) A területről a szennyvizet az egyesített rendszerű közcsatornával kell elvezetni, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyzettségű szennyvíz vezethető.
- (7) Új villamosenergia (közép-, kismérfeszültségű, valamint közvilágítási) és vezetékes elektronikus hírközlési hálózatot létesíteni, meglévő hálózat rekonstrukcióját engedélyezni, valamint 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.

Előterjesztés 4. melléklete

A .../2014. (.. ...) önkormányzati rendelet 4. melléklete

Az R. 3 / 15 B. melléklete

Budapest Főváros XV. kerület, Rákospalota Kerületközpont kerületi szabályozási terve

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP