

Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének
37/2003. (XI. 07.) sz. rendelete
Budapest, IX. ker. „M5 felüljáró melletti terület”
Budapest, IX. Üllői út – Ecseri út – Gyáli út – MÁV vasútvonal
által határolt terület kerületi szabályozási tervéről

Budapest IX. Kerületi Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében, valamint 63/C.§ (2) és 65/A.§ (2) bekezdéseiben meghatározott jogkörével élve, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997 évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (3) a) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján jóváhagyja a Kerületi szabályozási tervet és alkotja az alábbi rendeletet és elrendeli ezek alkalmazását.

Az előírások hatálya

1. §

E rendelet hatálya Budapest Főváros IX. kerület igazgatási területének a szabályozási tervben lehatárolt részére, az Üllői út – Ecseri út – Gyáli út – MÁV vasútvonal által határolt területre (a továbbiakban: a terület) terjed ki.

Az előírások alkalmazása

2.§

- (1) Jelen Építési szabályzat (a továbbiakban: a szabályzat) csak a kerületi szabályozási tervvel (a továbbiakban: a szabályozási tervvel) együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.
- (2) A szabályozási tervben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
 - a) szabályozási vonal: a telek közterületi határvonala, melyet övezeti határvonalként és telekhatárként is értelmezni kell.
 - b) övezeti határvonal: a különböző építési övezeteket és övezeteket elválasztó határvonal
 - c) az övezeti jellemzők: beépítési mód, kialakítható legkisebb telekterület, legnagyobb megengedett beépítettség, szinterületi mutató, legkisebb kötelező zöldfelület mértéke, legnagyobb építménymagasság
 - d) az építési vonal, melytől eltérő értelmű elvi engedély hiányában legfeljebb az épület érintett homlokzathosszának legfeljebb 2/3-án és legfeljebb 3 méterrel szabad eltérni,
 - e) az építési hely és határa
 - f) a kötelező fásítás és beültetési kötelezettség.
- (3) A kötelező elemek módosítása csak a szabályozási terv módosításával megengedett.
- (4) A (3) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért azoktól az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás keretében e rendelet módosítása nélkül el szabad térni.
- (5) Az építésügyi hatósági engedélyezés előtt az Építésügyi Hatóság minden esetben elvi engedélyben határozza meg az alábbi építési feltételeket:
 - a) egy telken több épület elhelyezésének módját – az utcakép egységessége érdekében – és
 - b) magastető- és tetőfelépítmény építészeti kialakításának módját.
- (6) Az elvi engedély alatt az építészeti-műszaki tervdokumentációk tartalmi követelményeiről szóló 45/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 3. § (1) bekezdésben meghatározottaknak megfelelő és az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 11. § a) bekezdés szerinti, a településrendezési előírások (pl. a telek rendeltetése, beépíthetősége, az építmény elhelyezhetősége), illetve az építmény kialakításának, illetőleg új rendeltetése megvalósíthatóságának előzetes tisztázására szolgáló elvi építési engedélyt kell érteni.
- (7) Az elvi építési engedélyezési tervet benyújtása előtt legalább egyszer egyeztetni kell a főépítéssel és a főépítész állásfoglalását mellékelni kell az elvi építési engedélyezési tervhez.
- (8) Telekhatár-rendelet esetén az építési hely határának meghatározását egyeztetni kell a főépítéssel és a főépítész állásfoglalását mellékelni kell a(z elvi) telekalakítási tervhez.

Építmények elhelyezése

3.§

- (1) Önálló egyedi- és sorgarázs a területen nem helyezhető el. Sorgarázs az épületek közterület felől megnyitott földszintjén sem helyezhető el.
- (2) A területen sátor, (lakó)kocsi, fóliasátor, pavilon és más hasonló jellegű létesítmény nem helyezhető el.
- (3) A terv területén kerítés csak építési engedély alapján és csak áttört kivitelben létesíthető. A terv területén kerítésen szögesdrót nem létesíthető. A kerítés legnagyobb magassága, lábazattal együtt legfeljebb 2,00 méter lehet.
- (4) A területen DIN A0 méretet meghaladó reklámhordozó nem helyezhető el, kivéve az építési terület takarására szolgáló és meghatározott időre, de legfeljebb 6 hónapra engedélyezett óriásreklámot és az épület részeként kialakított cégfeliratot.
- (5) Új cégfelirat, céglogo csak az épülettel együtt, felújítással, rendeltetésváltással egyidejűleg alakítható ki. Tulajdonosváltás, cég megnevezésének változása esetén ettől az előírástól el lehet tekinteni.

Épületek kialakítása

4.§

- (1) A területen meglévő épület bontása és annak helyén új épület – kötelező elvi engedélyben, a főépítész közreműködésével meghatározott feltételek keretei között – csak jelen szabályzatnak megfelelően helyezhető el.
- (2) A tetőfelépítmények (lift- és egyéb gépház, tetőkijárat, víztartály) területe nem haladhatja meg a beépített alapterület 25%-át. A területen – az épületek rendezett megjelenése érdekében – biztosítani kell a tetőfelépítmények (lift- és egyéb gépház, tetőkijárat, víztartály) látványának és tetőnézetének egységes megjelenését.
- (3) Bővítmény létesítésére – a terepszint alatti bővítmény kivételével – az új épületek kialakítására vonatkozó előírások érvényesek.
- (4) A területen új üzemanyag-töltő állomás nem létesíthető.
- (5) Meglévő üzemanyag-töltő állomás átépítése, bővítése az elő- oldal- és hátsókert megtartásával, az építési övezeti paraméterek szerint, és legfeljebb 6,0 m-es építménymagasság betartásával megengedett.
- (6) Önálló portaépület legfeljebb 30 m² bruttó alapterülettel és előkertben is elhelyezhető, az építésügyi hatósági engedélyezési eljárás keretében meghatározott helyen.
- (7) A terv területén a keretövezetekben megengedett melléképítmények közül nem helyezhető el:
 - a) hulladéktartály-tároló (a kerítéssel összeépített kivételével)
 - b) antenna, önálló hírközlő- és hírtovábbító torony – az épülettel azonos minőségben, az épület részeként kialakított kivételével
 - c) folyadék- és gáztároló tartály – a terepszint alatti kivételével.

Környezetvédelem

5.§

- (1) A föld védelme:
 - a) A területen a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát, illetve az erre vonatkozó minősítés felülvizsgálatát.
 - b) A területen vízvételi hellyel ellátott létesítményt – a talaj védelme érdekében – csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.
 - c) Az építményeket, a terepszint, illetve az épületek alatt elhelyezésre kerülő helyiségeket – a talaj szennyezésének elkerülése érdekében – úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony hulladékok és (folyékony) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.
 - d) A terület szennyeződéssérkenységi besorolása „B” érzékeny terület, ahol az intézkedési határérték: $C_i = C_2$.
- (2) Levegőtisztaság-védelem:
 - a) A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenységet folytatni, új létesítményt elhelyezni, illetve ilyen célra hatósági engedélyt kiadni nem szabad.
 - b) Az épület alatt, terepszint alatt létesíthető garázs, illetve parkolóház levegője csak az illetékes szakhatóságok előírásainak megfelelően vezethető a szabadba.
- (3) A víz védelme:

- a) A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a (felszíni) vízelvezető-rendszerre és az esetlegesen szükséges szivárgó-rendszerre vonatkozó - a legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv(ek)ben kell meghatározni.
 - b) A területen a felszíni vizek védelme - a bemosódás elkerülése - érdekében a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható.
- (4) Zajvédelem:
A Gyáli úton a lakóövezetek zaj elleni védelméről megfelelő műszaki megoldással gondoskodni kell. Az építési engedélyezési eljárás során igazolni kell, hogy az alkalmazott műszaki megoldás megvalósításával a zajvédelmi követelmények teljesülnek.
- (5) Élő természet védelme:
- a) A területen és környezetében az építés miatt megszüntetett növényzet visszapótlásáról a törzsátmérő mértékének megfelelően kell gondoskodni.
 - b) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az építésügyi hatóság - az engedélyezési eljárás keretében – határozza meg.
 - c) A közterületek be nem épített és nem burkolt felületeit - egységes kertészeti terv alapján - intenzív zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
 - d) Az értékes (Ecséri út fái) növényzet építés alatti megfelelő védelméről gondoskodni kell.
 - e) A közterületeket, a gyalogutakat és a zöldfelület(ek)et úgy kell kialakítani, hogy az(ok) a mozgásukban korlátozottak számára is elérhető(k) legyen(ek).
- (6) Hulladékgazdálkodás:
- a) A területen keletkező hulladék elszállításáig történő tárolásáról, elhelyezéséről a létesítmények kialakítása és átalakítása során úgy kell gondoskodni, hogy az a környezetet a vonatkozó hatályos rendelkezésekben megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje.
 - b) A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni.

A táj és a településkép védelme

6.§

- (1) A környezethez történő illeszkedés módját az építésügyi hatósági eljárás keretében az önkormányzati főépítész közreműködésével kell meghatározni. Az építésügyi hatósági eljárás keretében legalább egy alkalommal az önkormányzati főépítéssel egyeztetni kell.
- (2) Bármilyen földmunkával járó beruházás, tereprendezés előtt a tulajdonos köteles az illetékes régészeti szakhatósággal egyeztetést végezni annak érdekében, hogy az a földmunkákat figyelemmel kíséresse, és az esetleges leletmentést elvégezhesse.
- (3) Helyi védelemre javasolt a Puskás Tivadar Távközlési Technikum épülete a Zombori utcai kerítéssel együtt (hrs.: 38246/2). Jelen rendelet hatályba lépését követően a vonatkozó helyi (kerületi) értékvédelmi rendelet módosítását kell kezdeményezni, a védettség kimondásához.
- (4) Új épület létesítése esetén, a szabályozási tervben az építési engedély feltételeként bontandóként jelölt építmények, építményrészek szintterülete nem növelhető. Átalakításukat csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból szabad végezni. Felújításuk csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében megengedett.

I-IX- jelű építési övezetek

7.§

- (1) Az **I-IX-1**: építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú, teljes közművesítéssel kialakított telkein
 - a) Az építési övezet területén a keretövezetben megengedett funkciók közül lakófunkció nem helyezhető el.
 - b) A építési övezet teljes területén legalább a jogszabályban előírt mennyiségű és fajtájú gépjármű, de legfeljebb 1900 db személygépkocsi helyezhető el.
 - c) A Szabályozási Terven jelölt közhasználat céljára, időbeli korlátozás nélkül megnyitott területen közlekedési- és közmű építmények, valamint köztárgyak helyezhetők el.
 - d) Az építési övezet jellemzőit a 1. számú táblázat rögzíti.
- (2) Az **I-IX-2**: építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú, teljes közművesítéssel kialakított telkein
 - a) Az építési övezet területén a keretövezetben megengedett funkciók közül az alábbiak nem helyezhetők el:
 - 1. üzemanyag-töltő állomás
 - 2. lakófunkció – kivéve szolgálati lakás
 - b) Az építési övezet területén lakófunkció nem megengedett.
 - c) Az építési övezet jellemzőit a 2. számú táblázat rögzíti.

- (3) Az **I-IX-3**: építési övezetbe sorolt zárt sorú beépítési módú (hézaggal vagy anélkül kialakított), teljes közművesítéssel kialakított telkein
- az építési övezet területén a keretövezetben megengedett funkciók közül nem helyezhető el lakófunkció – kivéve szolgálati lakás,
 - Az építési övezet jellemzőit a 1. számú táblázat rögzíti.
- (4) Az **I-IX-4**: építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú, teljes közművesítéssel kialakított telkein:
- a keretövezetben megengedett funkciók közül nem helyezhető el 2.000 m²-nél nagyobb bruttó szintterületű, önálló kereskedelmi épület,
 - lakófunkció csak a Gyáli út menti területen, az emeleteken helyezhető el.
 - Az építési övezet jellemzőit a 1. számú táblázat rögzíti.
- (5) Az **I-IX-5**: építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú, teljes közművesítéssel kialakított telkein
- az építési övezet területén a keretövezetben megengedett funkciók közül nem helyezhető el 2.000 m²-nél nagyobb bruttó szintterületű, önálló kereskedelmi épület,
 - új lakás rendeltetési egység nem alakítható ki.
 - Az építési övezet jellemzőit az 1. számú táblázat rögzíti.

1. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb	min.	max.
	terület	szélesség	beépítési mértéke	szintterületi mutató	terepszint alatti beépítettség	zöldfelületi mérték	építmény-magassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
I-IX-1	5000	50	30	1,0	30	35	6,0	16,0
I-IX-2	2500	30	35	1,5	35	35	6,0	16,0 (K)
I-IX-3	2500	30	45	2,0	45	20	6,0	16,0 (K)
I-IX-4	2500	30	35	1,5	45	35	6,0	16,0
I-IX-5	1500	-	35	2,0	45	35	10,5	25,0

* a terepszint alatti (pincegarázs, mélygarázs) garázs esetében tetőkertként

- Az **L3-IX-1** jelű építési övezet területének a 46/1998 (X.15.) Föv. Kgy. rendelet 2. § (3) f) pont szerinti átsorolásáig építési munka csak a rendeltetésszerű használatához szükséges mértékig és a jókarbantartás mértékéig megengedett. Átalakítást csak közegészségügyi illetve életvédelmi célból és a feltétlenül szükséges mértékig szabad végezni.

KL-KT-IX jelű övezet

8.§

- Az övezet területén csak közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb melléképítmények és műtárgyak helyezhetők el, de közterületen új épületet elhelyezni – esővédő, autóbuszváró, telefonfülke, hírlapárusító és virágárusító pavilon kivételével – nem szabad.
- Az övezetben a telek területének be nem épített és nem burkolt részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

KL-KÉ-IX jelű övezet

9.§

- Az övezet területén csak a közlekedéssel kapcsolatos építmények, a közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb melléképítmények és műtárgyak helyezhetők el.
- Az övezetben a telek területének be nem épített és nem burkolt részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- Az övezet területének intézményterület keretövezetbe (I) történő átsorolását követően az I-IX-5 jelű építési övezet előírásait kell alkalmazni.

E-VE-IX jelű övezet

10.§

- Az övezet területén a E-VE célzott területfelhasználási módú területekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- A területen beültetési kötelezettség terheli az övezet telkeit.

Z-KK-IX jelű övezet

11.§

- (1) Az övezet területén a Z-KK célzott területfelhasználási módú területekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (2) A területen beültetési kötelezettség terheli az övezet telkeit.

KT jelű keretövezetbe nem sorolt terület

12.§

- (1) A terület keretövezetbe nem sorolt köz-, illetve magánterület.
- (2) Az övezet területén a KL-KT jelű keretövezet előírásai szerint kell eljárni.

Közlekedési építmények

13.§

- (1) A közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási terv rögzíti.
- (2) A területen a közterületek (utcák, vegyeshasználatú utak, gyalogutak stb.) kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak – köztárgyak – elhelyezését is tartalmazó terv(ek) szerint kell elvégezni, a kertészeti tervekkel összehangolva.
- (3) A területen a közterületek, utcák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni, kivéve, ha a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé, illetve ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát.
- (4) A területen a gyalogközlekedést szolgáló terek, sétányok és járdák utca- illetve térburkolatát, továbbá berendezését egységes koncepció(k) alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.
- (5) A terepszinten kialakított parkolókat fásított parkolóként kell kialakítani.

Közmű építmények

14.§

A területen keresztülhaladó, illetve annak közvetlen határvonalait érintő közművezeték hálózatok, annak műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban értendő – a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek, az üzemeltetővel egyeztetett kiváltásukig, megszüntetésükig.

Záró rendelkezések

15.§

- (1) A KL-KÉ-IX jelű övezet területének a 46/1998 (X.15.) Főv. Kgy rendelet 2. § (3) f) második fordulat szerinti átsorolását követően az I-IX-5 építési övezet előírásait kell alkalmazni.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével a területre vonatkozó alábbi rendeletek hatályukat veszítik:
 - a) 24/1996. (VI. 17.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott részletes rendezési terv,
 - b) a 48/1995. (XII. 15.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott részletes rendezési terv jelen tervezési területre vonatkozó része,
 - c) a 8/1994. (III. 30.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott részletes rendezési terv jelen tervezési területre vonatkozó része.
- (3) Jelen rendelet a kihirdetéskor lép hatályba.

Budapest, 2003. november 6