

**A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
12/2010. (V.07.) rendelete
a Budapest IX. ker. Kvassay út környéke (Ráckevei-Soroksári-Duna – a Duna folyam –
MÁV Kelenföld-Keleti pu. vasútvonal – Kvassay út által határolt terület) Kerületi
Építési Szabályzatáról**

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében, valamint 63/C.§ (2) és a 65/A.§ (2) bekezdései 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, megalkotja az alábbi rendeletet és elrendeli ezek alkalmazását.

**I. FEJEZET
ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK**

A rendelet hatálya

1§.

- (1) A jelen rendelet hatálya Budapest IX. kerület, a Kvassay út környéke (Ráckevei-Soroksári-Duna – a Duna folyam – MÁV Kelenföld-Keleti pu. vasútvonal – Kvassay út által határolt területre (a továbbiakban: Területre) terjed ki.
- (2) A jelen rendelet a mellékelt Kerületi Szabályozási Tervvel (a továbbiakban: a szabályozási terv) együtt alkalmazandó.

A rendelet alkalmazása

2§.

- (1) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak jelen rendelet, illetve a szabályozási terv előzetes módosításával szabad.
- (2) A szabályozási terv irányadó szabályozási elemeitől a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül el szabad térni. A szabályozási tervben jelölt kerékpáros- és gyalogos utak övezeten belüli elhelyezése kötelező, de helye irányadó.
- (3) A szabályozási terv más jogszabály alapján kötelező szabályozási elemeket és tájékoztató elemeket is feltüntet.

II. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Telekalakítás

3§.

- (1) A területen nyeles telek nem alakítható ki.
- (2) A területen a telkek a telekrendezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók, az építési helyek értelemszerű összevonásával illetve megosztásával.
- (3) A telekalakítással létrejövő telkek közül csak az övezeti előírásoknak mindenben megfelelő ingatlanok tekinthetők építési teleknek.

A terület felhasználása, építési övezetek és övezetek

4§.

A terület az alábbi építési övezetekre, illetve övezetekre tagozódik:

- a) A beépítésre szánt területek építési övezetei az alábbiak:
 1. I-IX/1 jelű építési övezet,
 2. I-IX/2 jelű építési övezet,
 3. I-IX/3 jelű építési övezet,
 4. I-IX/4A jelű építési övezet,
 5. I-IX/4B jelű építési övezet,
 6. I-IX/5A jelű építési övezet,
 7. I-IX/5B jelű építési övezet.
 8. KV-IK-IX/1 jelű építési övezet.
- b) A beépítésre nem szánt területek övezetei az alábbiak:
 1. KL-KT-IX/1 jelű övezet (közterület),
 2. KL-VA-IX/1 jelű övezet,
 3. KL-VA-IX/2 jelű övezet,
 4. KL-VA-IX/3 jelű övezet,
 5. Z-KK-IX/1 jelű övezet (közkert),
 6. VT-VB-IX/1 jelű övezet.

Az építés feltételei, a területeken elhelyezhető funkciók, építmények 5§.

Funkciók, építmények elhelyezése

- (1) A területen az alábbiak céljára új építményt létesíteni, továbbá meglévő épület, épületrész rendeltetését e célra megváltoztatni nem szabad:
 - a) önálló ipari tevékenység,
 - b) önálló raktározási tevékenység.
- (2) A területen üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el. Ez alól kivételt képeznek:
 - a) az I-IX-2 jelű építési övezetben a meglévő üzemanyagtöltő állomás, a szerződéses feltételek fennállásának időtartamán belül, de az nem bővíthető, fejleszthető, korszerűsíthető, illetve
 - b) a KV-IK jelű építési övezetben elhelyezhető új üzemanyagtöltő állomás, melyet épületen belül javasolt elhelyezni.
- (3) A területen a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,
 - c) zászlótartó oszlop.
- (4) A területen sorganázis nem létesíthető.
- (5) A területen pavilon, sátor (kivéve külön engedély alapján rendezvény céljára, legfeljebb 30 napra), lakókocsi, tűzrakó-hely nem helyezhető el.
- (6) A területen telkenként több épület, és épületenként több rendeltetési egység is elhelyezhető.

Épületek kialakítása

- (7) Zárt sorú beépítési mód esetén
 - a) megengedett, hogy az épületek zárt sora helyenként, a megengedett építménymagasság legalább 2/3-a, de minimum 10,0 m-es épületközzel szakadjon meg. Ha az épületköz területe két telekre esik, akkor azt a telkek között azonos arányban kell kialakítani.
 - b) tömbön belül átjáró legalább két szint magas úrszelvény megtartásával létesíthető.
 - c) a Duna mentén az épületek Duna felőli párhuzamos homlokzatát úgy kell elhelyezni, illetve kialakítani, hogy:
 1. az épületek Dunával párhuzamos egybefüggő legnagyobb homlokzatszélessége ne haladja meg a 60 métert,
 2. az épületek, épületrészek között legalább 20 méter széles és legalább 20 méter visszalépés („U” alakú udvar) alakuljon ki.
- (8) A területen átjáró, áthajtó a szabályozási tervlapon feltüntetett szabad magasság megtartásával vezethető át.

- (9) A területen hagyományos lapostető nem alakítható ki, tetőterasz, zöldtető, tetőkert létesíthető. Alacsony hajlású tető kialakítása megengedett.
- (10) A területen manzard-tető nem alakítható ki. A tetősíkból kiugró, azt felaprózó tetőtéri ablakok nem alakíthatók ki.
- (11) A területen zárt homlokzat kialakítható, de takaratlan tűzfalak még ideiglenes (építési ütemek közötti időszakra) sem alakíthatók ki.
- (12) Csatlakozó tűzfalak esetén a magassági eltérés legfeljebb 1,0 m lehet.
- (13) A területen – az épületek kedvező városképi megjelenése érdekében – az ún. „ötödik homlokzat”-ként biztosítani kell a tetőfelépítmények, kémények, távközlési és épületgépészeti berendezések egységes, összefogott, takart, rendezett megjelenését.**
- (14) Az épületek homlokzatán és tetőzetén közterületről látható módon légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, kültéri klíma berendezés valamint fémkémény nem helyezhető el.
- (15) Új épületeknél az eső- illetve napvédő szerkezetek helyét ki kell alakítani.
- (16) Egyedi légkondicionáló berendezések közterületről nem látható utólagos elhelyezésének lehetőségét biztosítani kell (takart kialakítással vagy erre a célra kialakított szellőző csatornával), vagy központi légkondicionálás létesítendő.
- (17) Kirakatportál biztonsági berendezését, árnyékoló szerkezetét a portállal együtt, annak részeként kell kialakítani.
- (18) Nyílászárók védelmére külső rács, redőny nem helyezhető el.
- (19) A területen kerítés kizárólag a VT-VB, KV-SZK övezet telkeinek telekhatárán és ahol a használati mód alapján a jogszabály szerint kötelező, ott létesíthető. A kerítés lábazata legfeljebb 0,50 m, magassága legfeljebb 2,0 m lehet és áttörten alakítandó ki. A területen szögesdrót nem alkalmazható.
- (20) A területen tereprendezési munkát végezni tereprendezési tervnek megfelelően szabad. A területen a Dunával párhuzamos sávban, az árvízvédelmi védvonal magassága legalább 104,62 mBf kell, hogy legyen.
- (21) A területen úszómű a vonatkozó jogszabályok megtartásával, a szabályozási tervlapon meghatározott helyen, kizárólag a személyhajózás, sportolási- és kedvtelési célú hajózás és evezés, illetve yachtok céljára helyezhető el.

Magasház kialakítására vonatkozó sajátos előírások

6§.

- (1) Magasház csak a szabályozási tervben meghatározott helyen helyezhető el, az övezeti előírások keretei között.
- (2) A városkép kedvezőbb alakítása érdekében a területen elhelyezhető magasház építészeti megjelenését össze kell hangolni a környezet beépítésével abban az esetben is, ha az ütemezetten kerül kialakításra.
- (3) A városkép kedvezőbb alakítása érdekében az egy tömbben elhelyezhető több magasház együttesének városképi- és építészeti megjelenését egy elvi építési engedélyezési tervben kell meghatározni abban az esetben is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.

Reklámok elhelyezésére vonatkozó előírások

7§

- (1) A közterületeken, magánúton, közkertekben és azokról látható módon reklámok, cégfeliratok városképi szempontok alapján helyezhető el. Kirakat-szekrény, hirdetési- és reklámcélú építmény, reklámszerkezet, -berendezés és -tábla bármely épületen kizárólag a földszint és az első emelet magasságában, a teljes homlokzat kialakításának figyelembevételével helyezhető el, bővíthető, illetve alakítható át.
- (2) Épületeken tetőreklám nem helyezhető el.
- (3) Épületek homlokzatán vonalszerű, áttört fényreklám nem helyezhető el.
- (4) Épületen a saját funkciójára, rendeltetésére vonatkozó rekláamberendezés csak úgy helyezhető el, ha a reklámfelület nem haladja meg az adott homlokzat felületének 20 %-át, de legfeljebb összesen 50 m².
- (5) Reklám, cégfelirat, céglogo, cégtábla:
 - a) új épület létesítésekor, illetve rendeltetésváltozás esetén csak az épülettel együtt tervezetten, a homlokzathoz illeszkedő módon, az épület rendeltetéséhez kapcsolódóan helyezhető el
 - b) homlokzattól mért merőleges mérete 0,75 m, magassága legfeljebb 1,00 m lehet, a rendezett terepszint felett legalább 3,00 m magasságban elhelyezve.
 - c) Épületeken világító dobozként kialakított reklám, cégfelirat, céglogo, cégtábla nem helyezhető el.
- (6) A területen 2 m²-t meghaladó reklámhordozó (óriásplakát, -poszter) nem helyezhető el, kivéve az építési terület takarására szolgáló és meghatározott időre, de legfeljebb 6 hónapra engedélyezett reklámot.
- (7) A közterületeken az útbaigazító táblák csak csoportosan helyezhetők el.
- (8) Reklámvilágítással, térvilágítással, díszvilágítással káprázást, vakítást, zavaró fényhatást okozni, ingatlan használatát korlátozni nem szabad.
- (9) A területen ingatlanonként az ingatlan fő funkciójának hirdetésére legfeljebb három darab, legfeljebb 12 m magas zászlótartó oszlopon, legfeljebb 5x3 m méretű reklámzászló helyezhető el, építési engedély alapján, a városképi szempontokra tekintettel.
- (10) A területen üzemanyagtöltő állomásonként legfeljebb egy darab legfeljebb 6 m magas reklámoszlop (un. „totemoszlop”) helyezhető el, a városképi szempontokra tekintettel.

Közlekedésre, parkolásra vonatkozó előírások

8§.

Közterületek

- (1) Új közterület a főépítéssel és az illetékes önkormányzati bizottsággal egyeztetett kertépítészeti munkarésszel együtt készített útépítési engedélyezési terv alapján alakítható ki.
- (2) Az új közutakat legalább egy oldali, a gyűjtőutakat kétoldali fasorral kell kialakítani, ahol az műszakilag lehetséges.
- (3) A területen az önálló regionális kerékpárút és a helyi kerékpárút-hálózat elhelyezését biztosítani kell.
- (4) Közterületen, építmény, köztárgy, utcabútor, díszvilágítás, út, gyalogút, illetve gépjármű-várakozóhely csak az önkormányzattal egyeztetett kertépítészeti, burkolat- illetve közterület-kialakítási tervek alapján helyezhető el.
- (5) Közterület alatt és felett épület, épületrész jelen rendelet keretei között, a szabályozási terven meghatározott szabad keresztmetszet (űrszelvény) megtartásával elhelyezhető a külön jogszabályban meghatározott feltételekkel (lásd még: 5.§ (8)).
- (6) A KL-VA-IX/2 övezet és a Duna közötti területen, a Dunára merőleges közterületek alatt terepszint alatti épület, épületrész bruttó beépített alapterülete legfeljebb az érintett

közterület szakasz területének 30%-a lehet, melyet úgy kell elhelyezni, illetve kialakítani, hogy az tegye lehetővé fa és fasorkihelyezését.

- (7) A gyalogos és a kerékpáros közlekedés számára elválasztott út alakítandó ki a szabályozási terven jelölt helyen. A kerékpárút a Dunapart megközelítését, fenntartását és az árvízvédelmet biztosító gépek, valamint a tűzoltójárművek közlekedésére alkalmas teherbíró szerkezettel és burkolattal kialakított felületén is vezethető.

Magánutak

- (8) A magánút legkisebb szélességét a szabályozási terv rögzíti.
- (9) A területen kijelölt magánút kialakítása nem kötelező, de a kialakítás és a fenntartás feltételeit – amennyiben az önkormányzat és a tulajdonos között megállapodásra sor kerül – a megállapodásban rögzíteni kell.
- (10) A területen közforgalom elől elzárt magánút nem alakítható ki. A közforgalom elől el nem zárt magánútra vonatkozóan a közterületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

Közhasználat céljára átadott terület

- (11) A közhasználat céljára átadott területet kialakítani csak a telek tulajdonosa és az Önkormányzat közötti településrendezési szerződés alapján szabad.

Parkolás

- (12) Az előírt parkolóhely-létesítési kötelezettséget a kerületi parkolási rendeletnek és az egyéb vonatkozó jogszabályoknak megfelelően kell biztosítani.
- (13) A zöldterületek parkolási igényeit legfeljebb 50 férőhelyes fásított parkolóban kell biztosítani.
- (14) A szabadonálló beépítési módú területeken a számított parkolási igény legfeljebb 25%-a helyezhető el felszíni fásított parkolóban.

A zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

9§

- (1) Építési telkek, telkek kötelező legkisebb kialakítandó zöldfelületi mértékét az építési övezetek, övezetek előírásai rögzítik.
- (2) A városökológiai okokból az építési telkeken 8 cm-es törzsátmérőt meghaladó fát kivágni csak a fák védelméről szóló vonatkozó jogszabály előírásai szerint, a bejelentési és fapótlási kötelezettség teljesítését követően lehet; a kivágott fák pótlásáról a hatóság által meghatározott módon és helyen gondoskodni kell.
- (3) Az ingatlan tulajdonos köteles a zöldfelületet rendeltetés-szerűen fenntartani, a zöldfelületek minőségéről, biológiai aktivitásáról folyamatosan gondoskodni.
- (4) A kialakítandó zöldfelület mértékébe a mozgó vízfelület legfeljebb 50%-a számítható be.
- (5) Zöldterületeken zöldfelület-rendezés, fásítás, burkolat kialakítása, építmény, köztárgy, utcabútor, díszvilágítás elhelyezése, út, gyalogút, illetve gépjármű-várakozóhely létesítése csak az önkormányzattal egyeztetett kertépítészeti, burkolat- illetve közterület-kialakítási kiviteli tervek alapján végezhető.
- (6) A kertépítészeti tervekben ki kell jelölni a kutyafuttatásra használható és a tiltott parkrészeket.

A közműépítményekre vonatkozó rendelkezések

10§

- (1) A területen épület csak teljes közművesítés mellett, az épület ellátásához előírt közművek rendelkezésre állása esetén létesíthető.
- (2) A terület árvízmentesítése érdekében a part mentén, a rendezett mederéltől a terület irányában a meder karbantartására a külön jogszabályban meghatározott méretű sávot szabadon kell hagyni. A karbantartó sáv területét érintő bármilyen tevékenység csak az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulása esetén végezhető.
- (3) A Duna közelsége miatti talajvíz- és rétegvíz-mozgás útját a terepszint alatti építkezéssel a talaj- és rétegvíz áramlási útját elzárni nem szabad, a megfelelő megoldásról a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (4) Közművezetékek, közműépítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. A közmű-vezetékeket föld alatti elhelyezéssel, közműépítményeket is lehetőleg föld alatti elhelyezéssel, vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni.
- (5) A területen csak elválasztott rendszerű közcsatorna létesíthető.
- (6) A területről a csapadékvizet elválasztott rendszerű zárt csapadékcatornával kell elvezetni, a befogadóba. Az RSD vízminőségének védelme érdekében a csapadékcatornával összegyűjtött vizeket csak hordalékfogó műtárgyon átvezetve szabad az RSD-be vezetni.
- (7) Felszíni parkolót szilárd vízzáró burkolattal kell kivitelezni. Az illetékes szakhatóság által meghatározott férőhelynél nagyobb parkolók burkolt felületén összegyűlő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olajfogó, benzinfogó műtárgyon átvezetve lehet a közcsatornába engedni.
- (8) Gyephezagos burkolatú parkoló nem alakítható ki.
- (9) Közcéli, vezeték nélküli hírközlési építmény lakóépületen nem helyezhető el.
- (10) Légvezeték nem létesíthető, kivéve az építés idejére létesített légvezeték.
- (11) Új közműépítmény közterületen csak zöldfelülettel, tereprendezéssel takartan vagy a terepszint alatt helyezhető el.

A környezet védelmére vonatkozó előírások

11§

Talajvédelem, hulladékgazdálkodás

- (1) Építési munkálatok vagy egyéb tevékenység során keletkező építési- vagy veszélyes hulladékok összegyűjtéséről, telken belüli átmeneti tárolásáról, elszállításáról és ártalmatlanításáról a hatályos jogszabályokban előírt módon gondoskodni kell. Építési hulladék csak építési területen belül, a jogszabályokban meghatározott időtartamig tárolható.
- (2) Szennyezett talaj előfordulása esetén a talaj- és a talajvizek szennyezettségi állapotát az építési munkák megkezdése előtt fel kell tární. Az esetlegesen feltárt szennyezéseket fel kell számolni az illetékes környezetvédelmi szakhatóság által meghatározott módon.
- (3) Feltöltésre csak olyan anyag használható fel, amely a talajt és a talajvizeket nem károsítja.

Vizek védelme

- (4) A felszín alatti vizek védelme érdekében a terület szennyeződés-érzékenységi besorolása: Érzékeny („B” érzékenységi kategória).
- (5) A csapadékvizek szennyeződését el kell kerülni.

Levegőminőség-védelem

- (6) A terület a „Budapest és agglomerációja” levegőtisztaság-védelmi zónába tartozik. Szennyezőanyag-kibocsátás csak a levegőtisztaság-védelmi zóna előírásainak, illetve határértékeinek megfelelően történhet.
- (7) A területen felszín feletti/alatti parkoló, garázs kizárólag szellőztető-rendszer és szénmonoxid mérőrendszer kiépítése, valamint folyamatos működtetése esetén létesíthető, illetve üzemeltethető. Szennyezőanyag-kibocsátás kizárólag a környező lakóépületek tetőszintje felett, a hatályos jogszabályokban meghatározott általános kibocsátási határértékek betartásával történhet.
- (8) Bármely építési munka során, illetve az építőanyag, talaj és építési törmelék szállításánál az építető köteles gondoskodni a kiporzás elleni védelemről (megfelelő építési technológia alkalmazása, a felvonulási utak és területek pormentesítése, permetezése, átmeneti burkolása, fedett szállítás).
- (9) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos jogszabályokban foglalt kibocsátási határértékeket meghaladó légszennye-zéssel vagy bűzterheléssel járó tevékenység nem folytatható, illetve határértéket meghaladó légszennyező tevékenységet befogadó építmény nem helyezhető el.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (10) A főutak és a vasút közelében lévő zajérzékeny építményeket (lakások, oktatási-, egészségügyi- és szociális intézmények) szükség esetén passzív akusztikai védelemmel kell ellátni.
- (11) A légkondicionáló-, szellőztető- és hűtő berendezések csak úgy helyezhetők el, illetve üzemeltethetők, hogy az üzemi eredetű zajnak minősülő zajkibocsátásuk lakóépületek és intézmények rendeltetésszerű használatát ne zavarja.

A kulturális örökség védelmére vonatkozó előírások

12§

- (1) Ipartörténeti műemlék a szabályozási terven jelölt Duna alatti kábelalagút, melynek lefedő létesítményét a terület jelentőségéhez méltó városképi követelményeknek megfelelően kell kialakítani.
- (2) Az ipartörténeti műemlék gyalogos megközelíthetőségét biztosítani kell.

A régészeti védelemre vonatkozó előírások

13§

A terület régészeti érdekű terület, ahol a 99,00 m.Bf szint alatt megváltoztatásával járó földmunka a régészeti szakfeladatokat ellátó illetékes szervezettel történő egyeztetés alapján, „régészeti megfigyelés” mellett végezhető.

III. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Intézményterületek

14§.

- (1) A területen lakóépületek, illetve lakás rendeltetési egységek csak az I-IX/4A és I-IX/5A, I-IX-5B jelű építési övezetekben helyezhető el.
- (2) Intézményterületeken csak olyan rendeltetési egységek helyezhetők el, melyek terhelési határértéke nem haladja meg a nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó külön jogszabályban rögzített környezeti határértékeket.
- (3) A területen az alábbi építmények és rendeltetési egységek helyezhetők el az övezeti előírások keretei között:
 - a) közintézmények épületei,
 - b) igazgatási épületek,
 - c) irodaépületek,
 - d) szálláshely-szolgáltató épületek,
 - e) kereskedelmi célú épületek és rendeltetési egységek,
 - f) vendéglátó épületek,
 - g) szolgáltató épületek,
 - h) kulturális épületek,
 - i) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
 - j) sportolási célú építmények,
 - k) lakóépületek, lakások, az (1) bekezdés szerinti építési övezetekben,
 - l) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
 - m) nem zavaró hatású egyéb gazdasági célú rendeltetési egységek, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a vonatkozó, külön jogszabályban előírt határértékeket, továbbá
 - n) parkolóház.
- (4) A területen az alábbi építmények és rendeltetési egységek nem helyezhetők el:
 - a) önálló raktárépület és rendeltetési egység,
 - b) önálló ipari épület és rendeltetési egység.
- (5) A területen önálló egyszintes csarnokok nem helyezhetők el.

**I-IX/1 építési övezet
15§.**

Az I-IX/1 jelű építési övezet építési előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett			szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelületi mértéke*	legnagyobb építmény-magassága
			beépítési mértéke (%)					
		m ²	terep-szint alatt	földszinten I. emeleten	további emeleteken	m ² / telek m ²	%	m
I-IX/1	SZ	20 000	60	40	40	1,20	35 (35+0)	18,0

* a+b meghatározás esetén az „a” a teljes értékű zöldfelület minimális mértéke,
a „b” a tetőkertként is kialakítható egyéb zöldfelület minimális mértéke (zöldfelület/telekterület %)

**I-IX/2 jelű építési övezet
16§.**

Az I-IX/2 jelű építési övezet előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett			szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelületi mértéke*	legnagyobb építmény-magassága
			beépítési mértéke (%)					
		m ²	terep-szint alatt	földszinten I. emeleten	további emeleteken	m ² / telek m ²	%	m
I-IX/2	SZ	6 000	60	40	40	3,00	35 (35+0)	30,0
Az I-IX/2 jelű építési övezet területén magasház elhelyezésére kijelölt területen belül a BVKSZ határértékig, de max.							45,0	

* a+b meghatározás esetén az „a” a teljes értékű zöldfelület minimális mértéke,
a „b” a tetőkertként is kialakítható egyéb zöldfelület minimális mértéke (zöldfelület/telekterület %)

**I-IX/3 jelű építési övezet
17§.**

Az I-IX/3 jelű építési övezet előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett			szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelületi mértéke*	legnagyobb építmény-magassága
			beépítési mértéke (%)					
		m ²	terep-szint alatt	földszinten I. emeleten	további emeleteken	m ² / telek m ²	%	m
I-IX/3	Z	3 000	80	50	50	3,75	35 (20+15)	30,0
Az I-IX/3 jelű építési övezet területén magasház elhelyezésére kijelölt területen belül a BVKSZ határértékig, de max.							45,0	

* a+b meghatározás esetén az „a” a teljes értékű zöldfelület minimális mértéke,
a „b” a tetőkertként is kialakítható egyéb zöldfelület minimális mértéke (zöldfelület/telekterület %)

**I-IX/4 jelű építési övezet
18§.**

Az I-IX/4 jelű építési övezet előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett			szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke*	legnagyobb építmény-magassága
			beépítési mértéke (%)					
		m ²	terep-szint alatt	földszinten I.emeleten	további emeleteken	m ² / telek m ²	%	m
I-IX/4A	Z	2 500	75	40	40	3,25	35 (20+15)	30,0
I-IX/4B	Z	2 500	80	50	50	3,25	35 (20+15)	30,0
Az I-IX/4B jelű építési övezet területén magasház elhelyezésére kijelölt területen belül a BVKSZ határértékig, de max.								45,0

* a+b meghatározás esetén az „a” a teljes értékű zöldfelület minimális mértéke,
a „b” a tetőkertként is kialakítható egyéb zöldfelület minimális mértéke (zöldfelület/telekterület %)

**I-IX/5 jelű építési övezet
19§.**

(1) Az I-IX/5 jelű építési övezet előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett			szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke*	legnagyobb építmény-magassága
			beépítési mértéke (%)					
		m ²	terep-szint alatt	földszinten I.emeleten	további emeleteken	m ² / telek m ²	%	m
I-IX/5A	SZ	5 000	60	30	30	2,50	50 (35+15)	45,0
I-IX/5B	SZ	3 500	60	40	40	2,50	50 (35+15)	45,0

* a+b meghatározás esetén az „a” a teljes értékű zöldfelület minimális mértéke,
a „b” a tetőkertként is kialakítható egyéb zöldfelület minimális mértéke (zöldfelület/telekterület %)

(2) Az építési övezetben a kerteket pihenő-, dísz- és kisgyermek számára alkalmas játszókertként kell kialakítani. A kertek sövényvel takart, legfeljebb 30 cm magas lábazatú, legfeljebb 1,2 méter magas áttört kerítéssel lekeríthetők.

**KV-IK-IX jelű övezet
20§.**

- (1) A KV-IK-IX/1 jelű építési övezet parkolóházzal vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, rendeltetési egységek helyezhetők el:
 - a) járműtároló, (terepszint alatti és/vagy feletti parkoló),
 - b) iroda,
 - c) olyan intézmény, melyet a közlekedési alapfunkció nem zavar,
 - d) kiskereskedelem,
 - e) raktár,

- f) vendéglátás
g) trafó és egyéb közműépítmény.
- (3) Az építési övezet létesítményei elsősorban a MÁV Kelenföld-Keleti pu. vasútvonal melletti, tervezett útról szolgálhatók ki. A főforgalmi utakról közúti kapcsolat kizárólag a közlekedési hatóság előzetes engedélyével létesíthető.
- (4) Az övezet területén a szabályozási tervben meghatározott kapacitású P+R parkolót kell kialakítani. Az épület szintterületi mutatójának kiszámítása során a P+R parkoló bruttó szintterületnek felét figyelmen kívül kell hagyni.
- (5) A KV-IK-IX/1 jelű építési övezetben új építés esetén, az új építés után – nem beleértve a P+R igényt – a számított parkolási igény 75 %-át térszint alatt kell elhelyezni.
- (6) KV-IK-IX/1 jelű építési övezet építési előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett			szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelületi mértéke*	legnagyobb építménymagassága
			beépítési mértéke (%)					
		m ²	terep-szint alatt	földszinten I.emeleten	további emeleteken	m ² / telek m ²	%	m
KV-IK-IX/1	SZ	4 000	80	60	60	3,0	15 (0+15**)	18,0

* a+b meghatározás esetén az „a” a teljes értékű zöldfelület minimális mértéke, a „b” a tetőkertként is kialakítható egyéb zöldfelület minimális mértéke (zöldfelület/telekterület %)

** legalább 50 cm talajtakarású tetőkertként is kialakítható

- (7) Az építési övezetben a legkisebb építménymagasság: 7,5 m.

KV-SZK-IX jelű övezet

21§.

- (1) A KV-SZK-IX/1 jelű építési övezet kizárólag a települési folyékony hulladékok és szennyvizek kezelését biztosító létesítmények, telepek, mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben az alaptevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló:
- szolgálati lakás,
 - szolgálati szálláshely-szolgáltató épület,
 - iroda,
 - raktár,
 - trafó és egyéb közműlétesítmény,
 - járműtároló helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben kizárólag olyan tevékenység, technológia helyezhető el, mely nem igényel védőtávolságot, illetve a védőterülete telken belül marad.
- (4) KV-SZK-IX/1 jelű építési övezet előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett			szintterületi mutatója	legkisebb zöldfelületi mértéke*	legnagyobb építménymagassága
			beépítési mértéke (%)					
		m ²	terep-szint alatt	földszinten I.emeleten	további emeleteken	m ² / telek m ²	%	m
KV-SZK-IX/1	SZ	40 000	80	45	45	1,2	35 (35+0)	13,0

- * a+b meghatározás esetén az „a” a teljes értékű zöldfelület minimális mértéke,
a „b” a tetőkertként is kialakítható egyéb zöldfelület minimális mértéke (zöldfelület/telekterület %)

- (5) Az építési övezetben a legkisebb építménymagasság: 3,5 m.

IV. FEJEZET

A BEÉPÍTÉSRE nem SZÁNT TERÜLETEK

ELŐÍRÁSAI

KL-KT-IX jelű övezet

22§.

A KL-KT-IX/1 övezetbe sorolt közút területén a keretövezetben meghatározott építmények helyezhetők el.

KL-VA-IX jelű övezet

23§.

- (1) A KL-VA-IX/1 jelű vasúti területen a szélső vágány tengelyétől 50 m védőtávolságon belüli beépítés építési engedély iránti kérelméhez mellékelni kell a MÁV üzemeltetői állásfoglalását és szakhatósági hozzájárulását.
- (2) A területen a KL-VA-IX/2 jelű vasúti területen (a HÉV nyomvonalán) szintbeni átjárással, keresztezést elhelyezni, területet feltárni csak az illetékes közlekedési hatóság előzetes engedélyével szabad.
- (3) A területen a KL-VA-IX/3 jelű vasúti területen építményt elhelyezni csak az illetékes közlekedési hatóság előzetes engedélyével és a szabályozási tervben meghatározott helyen szabad.

Z-KK-IX jelű övezet

24§.

- (1) A területen Z-KK-IX/1 jelű övezet a Duna folyam mentén kialakítandó parti sáv, melyet tereprendezési tervet is tartalmazó kertépítészeti terv alapján kell kialakítani. A Z-KK jelű övezet területének árvízvédelmi védvonalig terjedő része hullámtér. A hullámtérben az építményeket a vonatkozó jogszabály szerint lehet megvalósítani.
- (2) A közkert övezet területén kizárólag az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) parti sétány,
 - b) kiszolgáló gyalogutak, kerékpárút,
 - c) kerti építmények (esővédő, pergola, ivókút, díszkút, kilátóterasz),
 - d) kerti berendezések (hulladékgyűjtők, padok),
 - e) köztárgyak,
 - f) a vízfelület használatához kapcsolódó építmények (csónak-, sporthajó-, kajak-, kenu-, evezős-kikötő, melyek alkalmassá tehetők yacht és motorcsónak kikötésre is) is kialakíthatók
 - g) vendéglátás céljára szolgáló helyiség, rendeltetési egység,
 - h) pihenést, testedzést szolgáló építmény,
 - i) ismeretterjesztés építményei,
 - j) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - k) nyilvános illemhelyek,
 - l) vízfelület.
- (3) A közkert zöldfelületén
 - a) kizárólag játszókert, pihenőkert, sportkert funkciójú területek alakíthatók ki
 - b) a zöldfelületek legalább 25 %-át fásítani kell.
- (4) A Z-KK-IX/1 jelű övezet területén a beépíthető alapterületet több, egyenként legalább 100 m², legfeljebb 300 m² bruttó beépített alapterületű épület elhelyezésével szabad megvalósítani. Az épületek környezetét egységes kertépítészeti tervben meghatározott módon kell kialakítani.

- (5) A parti sétányon a gyalogos és a kerékpáros közlekedés számára elválasztott út alakítandó ki. A kerékpárutat az RSD és a Duna folyam megközelítését, a parti sétány fenntartását és üzemeltetését végző, valamint a tűzvédelmi- és katasztrófavédelmi szempontból szükséges gépek, járművek közlekedésére és működtetésére alkalmas teherbíró szerkezettel és burkolattal kell kialakítani.
- (6) A kertépítészeti tervekben ki kell jelölni a kutya-futtatásra használható részeket.
- (7) Z-KK-IX/1 jelű övezet előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett			legkisebb	legnagyobb	
			beépítési mértéke (%)			szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke*	építmény-magassága
		m ²	terep-szint alatt	földszinten I.emeleten	további emeleteken	m ² / telek m ²	%	m
Z-KK-IX/1	SZ	-	-	2	-	0,035	70 (70+0)	4,5

- * a+b meghatározás esetén az „a” a teljes értékű zöldfelület minimális mértéke,
a „b” a tetőkertként is kialakítható egyéb zöldfelület minimális mértéke (zöldfelület/telekterület %)

VT-VB-IX jelű övezet 25§.

- (1) A VT-VB-IX/1 jelű építési övezet vízbeszerzési terület a főváros vízgazdálkodással kapcsolatos célzott területfelhasználási módú területe.
- (2) Az övezetben a keretövezetben megengedett funkciójú épületek és építmények helyezhetők el.
- (3) VT-VB-IX/1 jelű övezet előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb területe	legnagyobb megengedett			legkisebb	legnagyobb	
			beépítési mértéke (%)			szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke*	építmény-magassága
		m ²	terep-szint alatt	földszinten I.emeleten	további emeleteken	m ² / telek m ²	%	m
VT-VB-IX/1	SZ	-	60	40	40	1,5	35 (35+0)	7,5**

- * a+b meghatározás esetén az „a” a teljes értékű zöldfelület minimális mértéke,
a „b” a tetőkertként is kialakítható egyéb zöldfelület minimális mértéke (zöldfelület/telekterület %)

** eltérés csak technológiai szükség esetén

- (4) Az övezetben a legkisebb építménymagasság: 4,5 m.

V. FEJEZET

Vegyes- és záró RENDELKEZÉSEK

Vegyes rendelkezések 26§

- (1) Az épületek elvi építési- és építési engedélyezési terveihez mellékelt leírásban az építmény és környezete kölcsönhatásának bemutatása során ki kell térni a homlokzatok anyagainak és színeinek városképi megjelenésére és a kertépítészeti megoldásokra.
- (2) A külön jogszabályban előírtak teljesülése érdekében az építési munkát megelőzően legalább egy alkalommal egyeztetni kell a kerületi főépítésszel.

Értelmező rendelkezések 27§

- (0) *Cégér:* a rendeltetési egység megnevezését, jelképét (logo, piktogram) tartalmazó, az egységet magában foglaló épületen vagy az érintett telken elhelyezett berendezés (szerkezet).
- (1) *Céglírat, cégtábla:* a rendeltetési egység megnevezését (nevét), funkcióját, tulajdonosát, az alapítás évét tartalmazó, az egységet magában foglaló épületen vagy az azzal érintett telken létesített felirat.
- (2) *Egyéb zöldfelület beszámítható legmagasabb mértéke:* a földémszerkezeten kialakított zöldfelület számított értékének az előírt zöldfelület számítása során figyelembe vehető részének legnagyobb aránya.
- (3) *Egybefüggő homlokzatszakasz legnagyobb hossza:* az összefüggően kialakítható épület-homlokzat legnagyobb mértéke, melyet követően vagy meg kell szakítani az épületet, vagy épületközt kell kialakítani vagy a homlokzatfelület (homlokzatsík) legalább 20 m széles és legalább 20 m mély visszaléptetésével kell megszakítani az összefüggő homlokzatfelületet (homlokzatsíkot).
- (4) *Hagyományos lapostető:* hideg- vagy meleg lapostető (bitumenes, PVC vagy egyéb, közel vízszintes szigeteléssel)
- (5) *Hirdetés:* hirdetőtábla, valamely árut, terméket, szolgáltatást ismertető felirat, berendezés, szerkezet vagy reklám.
- (6) *Óriásplakát, -poszter:* a 2 m²-t egyenként vagy összességében meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó.
- (7) *Reklám:* reklámberendezés, valamely tevékenység ismertté tételére irányuló vagy valamely áru, termék megvásárlására vagy szolgáltatás igénybevételére ösztönző ábrát, feliratot, formát megjelenítő berendezés, szerkezet, hirdetés.
- (8) *Teljesértékű zöldfelület:* az alá nem pincézett területen kialakított zöldfelület.

Hatálybaléptető és záró rendelkezések

28§

- (1) A jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) A hatálybalépéssel egyidejűleg a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület, a Kvassay út és környéke (a Ráckevei-Soroksári-Duna – a Duna folyam – MÁV Kelenföld-Keleti pu. vasútvonal – kelebiai vasútvonal – a Soroksári út és a Kvassay út által határolt terület) Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról szóló 5/2005.(III.03.) rendelete hatályát veszti.
- (3) A jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2010. május 5.