

**Budapest Főváros IX. kerület, Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
20/2010 (VI.04.) rendelete
a volt Nagyvásártelep-Duna City-fejlesztési területe és környéke Kerületi Szabályozási
Tervéről és Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros IX. kerület, Ferencváros 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 volt Nagyvásártelep – Duna City – fejlesztési területe és környékének a Kerületi Szabályozási Terven lehatárolt részére, a Soroksári út tengelye – a Kvassay Jenő út – a Ráckevei-Soroksári Duna-ág (a továbbiakban: RSD) – az Illatos út folytatásában tervezett Duna-híd híd térségében a 38199/2 hrsz., 38198/1 hrsz., 38197 hrsz telkek északi, és a 38086/18; /25; /13; /26; /24; / 22; /23 hrsz. telkek déli határvonala 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 kötelező szabályozási elemektől eltérni csak jelen rendelet, illetve a szabályozási terv előzetes módosításával szabad.
- (2) Az irányadó szabályozási elemektől a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül el szabad térni.
- (3) A szabályozási terv más jogszabály alapján kötelező szabályozási elemeket és tájékoztató elemeket is feltüntet.

**II. FEJEZETÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK
Telekalakítás
3. §**

- (1) Kötelező telket alakítani
 - a) a tervezett szabályozási vonallal érintett telek esetében
 - b) egyéb, jogszabályban meghatározott esetekben, továbbá
 - c) legkésőbb a telekalakítással érintett ingatlanra vonatkozó építési engedély benyújtását megelőzően.
- (2) A területen nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) A területen a telkek a telekrendezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók, az építési helyek értelemszerű összevonásával illetve megosztásával.

- (4) A telekalakítással létrejövő telkek közül csak az övezeti előírásoknak mindenben megfelelő ingatlanok tekinthetők építési teleknek.
- (5) Egnél több telekre felosztott tömb telkeit és a telkek beépítését a tömb egészére kidolgozott, a városrendezési (a telekalakítási, a beépítési, településképi és az építészeti kialakítással kapcsolatos) követelmények előzetes tisztázására szolgáló tervben meghatározott feltételekkel kell kialakítani. Ebben a tervben kell meghatározni a tömbön belüli környezetalakítás részleteit: a térfalakat és azok kialakítását, a zöldfelületeket, a gyalogos és jármű-közlekedési rendszer kialakítását, a vízfelületeket, a parkolás megoldását, valamint az épületeken belüli rendeltetési egységek elhelyezkedését.

Az építés feltételei, a területeken elhelyezhető funkciók, építmények

4. §

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 üzemanyag-töltő állomás – az I-IX/1 jelű építési övezetben a terepszint alatt, a parkolóval együtt kialakított üzemanyag-töltő állomás kivételével – nem helyezhető el.
- (3) A területen a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kirakatszekrény,
 - c) kerti építmény,
 - d) kerti vízmedence, napkollektor,
 - e) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető összesen legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
 - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
- (4) A területen sorgarázs nem létesíthető.
- (5) A területen pavilon, sátor (kivéve rendezvény céljára, legfeljebb 30 napra), lakókocsi, tűzrakó-hely nem helyezhető el.
- (6) A területen telkenként több épület, és épületenként több rendeltetési egység is elhelyezhető.
- (7) A területen az épületek földszintjén a gyűjtőút mentén:
 - a) közösségi helyiségek, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetési egységek elhelyezhetők,
 - b) lakás nem helyezhető el.

Épületek kialakítása

- (8) A zárt sorú beépítési módú övezetek területén a szabályozási tervben meghatározott helyeken – az I-IX/4 jelű építési övezet gyűjtőút melletti telkeinek kivételével – a az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabályban meghatározott épületköz kialakítása kötelező.
- (9) A zárt sorú beépítési módú telek előkert nélküli szakaszán épület(rész)
 - a) a b) pont alatti kivétellel, a közterület legalább 15 m-es szabad szélességének megtartásával a közterület fölé legfeljebb 3 m-rel konzolosan túlnyúlhat, legfeljebb 20 m-es szakaszokban, legalább 3,0 m közzel, tömbönként az érintett szakasz legfeljebb 50%-án, legalább 4,5 m szabad magasság megtartásával,
 - b) a Z-KK jelű övezetbe sorolt telek területe fölé az 5. jelű tömb területéből – a szabályozási tervben meghatározott helyen – illetve ahol a Z-KK jelű övezetbe sorolt telek szélessége nagyobb mint 20 m – legfeljebb 10 m-rel konzolosan túlnyúlhat, közterületi telekhatárra vetített legnagyobb vetületi szélessége 20

- méter, és a tömb közkert felőli oldalán legfeljebb 3 helyen alakítható ki legalább a közúti úrszelvény megtartásával.
- c) Az RSD mentén az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy azok ne alkossanak zárt látványt a RSD felől. A látvány védelme és az RSD-re történő rálátás biztosítása érdekében az épületek méreteit az alábbi előírások alapján kell kialakítani:
1. a „2” jelű területen az RSD partvonalával párhuzamosan az épületek homlokzatának megengedett legnagyobb vetületi hossza legfeljebb 50 m lehet és a beépítést legalább egy helyen és legalább 20 m széles megnyitással kell tagolni,
 2. az „5” jelű területen az RSD partvonalával párhuzamosan az épületek megengedett legnagyobb homlokzata legfeljebb 30 m, az épületek között a megengedett legkisebb távolság 30 m lehet,
 3. a „9”, „10” és „11” jelű egységek területén az RSD partvonalával párhuzamosan az épületek megengedett legnagyobb homlokzathossza legfeljebb 25 m, az épületek között a megengedett legkisebb épületköz 10 m lehet, és az épületek legalább 25 m-nél nagyobb mélységű kert kialakításával építhetők össze, tervtanács állásfoglalása alapján meghatározott feltételekkel.
- (10) Az építési telkek építési helyein belül átjáró, áthajtó a szabályozási terv előírása hiányában a közúti úrszelvény megtartásával vezethető át.
- (11) Az új épületek szintjeinek emeletmagassága - két egymás feletti építményszint padlószintje között függőlegesen mért távolság – legalább az alábbi kell, hogy legyen:
- a) földszint: legalább 4,00 m,
kivételt képez a földszinti lakószint, ott,
ahol azt az övezeti előírások nem tiltják
 - b) emelet: lakószint: legalább 3,00 m,
 - c) emelet: irodaszint: legalább 3,60 m.
- (12) A területen hagyományos lapostető nem alakítható ki, tetőterasz, zöldtető, tetőkert létesíthető. Alacsony hajlású tető kialakítása megengedett.
- (13) A területen manzard-tető nem alakítható ki. A tetősíkból kiugró, azt felaprózó tetőtéri ablakok nem alakíthatók ki.
- (14) A területen zárt homlokzat kialakítható, de takaratlan tűzfalak nem alakíthatók ki.
- (15) Az épületek homlokzatán légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, kültéri klíma berendezés valamint fémkémény nem helyezhető el.
- (16) Csatlakozó tűzfalak esetén a magassági eltérés legfeljebb 1,0 m lehet.
- (17) A területen – az épületek kedvező városképi megjelenése érdekében – az ún. „ötödik homlokzat”-ként biztosítani kell a tetőfelépítmények, kémények, távközlési és épületgépészeti berendezések egységes, rendezett megjelenését.
- (18) Új épületeknél az eső- ill. napvédő szerkezetek helye kialakítandó, egyedi légkondicionáló berendezések közterületről nem látható elhelyezésének lehetősége a tervben biztosítandó, vagy központi légkondicionálás létesítendő.
- (19) Kirakatportál biztonsági berendezését, árnyékoló szerkezetét a portállal együtt, annak részeként kell kialakítani.
- (20) Nyílászárók védelmére külső rács, redőny nem helyezhető el.
- (21) A területen – amennyiben az övezeti előírások másképpen nem rendelkeznek – legfeljebb 2,0 m magas áttört kerítés létesíthető, melynek lábazata legfeljebb 0,6 m magas lehet. Kivételt képez az építés idejére, az építési terület lehatárolására szolgáló kerítés, melynek magassága legfeljebb 2,5 m lehet.
A területen szögesdrót nem alkalmazható.
- (22) A területen tereprendezési munkát végezni csak, tereprendezési tervnek megfelelően, az alábbiak szerint szabad:
- a) a területen a rendezett (végleges) terepszint a gyűjtőút és a RSD partvonalának partrendezési tervben meghatározott magassága közötti sík fölé legfeljebb 1,50

- méterrel emelkedhet, kivételt képez az I-IX/4b jelű építési övezet területét, ahol a rendezett terepszint magassága 104,5 mBf lehet,
- b) a gyűjtőút felett átvezető műtárgy esetén a rendezett terepszint magassága legfeljebb 108,50 mBf magassági érték lehet.
- (23) A partfal vonala – melyet a „NATURA 2000” előírásainak figyelembevételével kell kialakítani – csak az illetékes Vízügyi Hatóság előzetes engedélyével változtatható meg.
- (24) A területen úszómű kizárólag a személyhajózás, sportolási célú hajózás és evezés, illetve yachtok céljára helyezhető el.

Reklámok elhelyezésére vonatkozó előírások

5. §

- (1) A közterületeken, magánúton, közkertekben és azokról látható módon reklámok, cégfeliratok városképi szempontok és a következő előírások figyelembe vételével helyezhetők el:
- a) kirakatszekrény, 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) Önálló reklám-tábla, megállító tábla nem helyezhető el, információs táblát vagy rekláamberendezést elhelyezni csak az utak mentén, közterületrendezési tervben vagy kertépítészeti tervben meghatározott helyen és módon szabad;
- (3) Épületeken tetőreklám nem helyezhető el;
- (4) Épületeken világító dobozként kialakított reklám- és cégfelirat a homlokzat síkjával párhuzamosan nem, csak arra merőlegesen, csak az épületek földszintjén, legalább 3 m magasságban helyezhető el. Világító doboz homlokzatra merőleges mérete legfeljebb 0,75 m, magassága legfeljebb 1,00 m lehet.
- (5) Épületen a saját funkciójára, rendeltetésére vonatkozó cégfelirat csak úgy helyezhető el, ha annak felülete nem haladja meg az adott homlokzat felületének 20 %-át, de legfeljebb összesen 50 m²;
- (6) Kerítésként kialakított óriásreklám csak építési terület takarására és az építés időtartamára helyezhető el.
- (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) Cégfelirat, céglogo, cégtábla homlokzatra merőleges mérete 0,75 m, magassága legfeljebb 1,00 m lehet, a rendezett terepszint felett legalább 3,00 m magasságban elhelyezve.
- (10) A területen ingatlanonként az ingatlan fő funkciójának hirdetésére legfeljebb három darab, legfeljebb 12 m magas zászlótartó oszlopon, legfeljebb 5x3 m méretű reklámzászló helyezhető el, a városképi szempontokra tekintettel.
- (11) A területen tömbönként legfeljebb egy darab és az övezetben megengedett legnagyobb párkánymagasság 3/4-edét meg nem haladó, de legfeljebb 20 m magas reklámoszlop (un. „totemoszlop”) helyezhető el, a városképi szempontokra tekintettel.

Közlekedésre, parkolásra vonatkozó előírások

6. §

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 utcákat legalább egy oldali, a gyűjtőutakat kétoldali fasorral kell kialakítani.
- (3) A RSD partjával párhuzamosan önálló regionális kerékpárút alakítandó ki. A helyi kerékpárút-hálózatot a lakóutcák szabályozási szélességén belül kell kialakítani.
- (4) Az RSD felett létesítendő gyalogos híd javasolt helye a beépítéshez illeszkedve a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztatható.
- (5) A Soroksári útról és a Kvassay útról új beépítés és annak közúti kiszolgálása csak a közlekedési hatóság be- és kihajtóra vonatkozó előzetes engedélye birtokában alakítható ki.
- (6) Közterületen zöldfelület-rendezés, fásítás, burkolat kialakítása, építmény, köztárgy, utcabútor, díszvilágítás, út, gyalogút, illetve gépjármű-várakozóhely létesítése csak az önkormányzattal egyeztetett kertépítészeti, burkolat- illetve közterület-kialakítási tervek alapján végezhető. A közparkok terveikben ki kell jelölni a kutyafuttatásra használható és a tiltott parkrészeket.
- (7) Közterületek alatt és felett épület(rész) – az országos településrendezési és építési követelményekről szóló jogszabályban meghatározott feltételekkel – a megfelelő szabad keresztmetszet megtartásával valamint jelen rendelet vonatkozó előírásainak figyelembevételével helyezhető el.

Magánutak

- (8) A magánút legkisebb szélességét a szabályozási terv rögzíti.
- (9) A területen kijelölt magánút kialakítása nem kötelező.
- (10) A magánút terepszint alatt beépíthető, egyéb esetekben a közterületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

Közhasználat céljára átadott terület

- (11) A közhasználat céljára területet átadni, kialakítani az ingatlan tulajdonosa és az Önkormányzat közötti településrendezési szerződés alapján szabad.
- (12) A szabályozási tervben jelölt kötelezően kialakítandó gyalogskapcsolat létesítésére vonatkozó előírások:
 - a) a gyalogos tengelyt biztosítva térbővületek, terek kialakíthatók,
 - b) területéről nyílóan és annak szintjén csak közforgalmú építmények és rendeltetési egységek (üzlethelyiségek, vendéglátó építmények és közforgalmú irodák), illetve az építmények közös helyiségei (bejárat, előcsarnok, lépcsőház, kerékpár-tároló) helyezhetők el.
- (13) A parti sétányon a gyalogos és a kerékpáros közlekedés számára elválasztott út alakítandó ki. A kerékpárutat az RSD megközelítését és fenntartását biztosító gépek használatára, valamint a gyalogos parti sétány fenntartását végző gépek közlekedésére alkalmas teherbíró szerkezettel és burkolattal kell kialakítani.

Parkolás

- (14) Az építményekhez szükséges parkolók számát a vonatkozó helyi parkolási rendelet figyelembevételével kell meghatározni.
- (15) Az előírt parkolóhely-létesítési kötelezettséget a helyi parkolási rendeletnek megfelelően kell biztosítani, épületen belül, vagy parkolóházban. Szabadonálló beépítési mód esetén a kialakítandó parkolók legfeljebb 10%-a felszínen, fásított parkolóban (1 fa / 4 parkoló) is elhelyezhető.

- (16) A Z-KK-IX/1 jelű övezet parkolási igényeit legfeljebb 50 férőhelyes önálló parkolóegységekben kell biztosítani.

A zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

7. §

- (1) Építési telkek kötelező legkisebb kialakítandó zöldfelületi mértékét az építési övezetek, övezetek előírásai határozzák meg.
- (2) A városökológiai okokból az építési telkek zöldfelületeinek területi védelméről, biológiai értéknöveléséről az alábbi módon kell gondoskodni:
 - a) a meglévő növényzet védelme érdekében 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 törzsátmérő kétszeresével a hatóság által meghatározott módon gondoskodni kell;
 - b) az építési telek nem beépített részének minden 100 m²-e után legalább 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát növelő, város- és árnyéktűrő fa és 20 db cserje, vagy árnyéktűrő talajtakaró;
 - c) a telekigényes intézménykertek zöldfelületei háromszintes (fa-cserje-talajtakaró/gyep) növényállományként alakítandók ki.
- (3) Az ingatlan tulajdonos köteles a zöldfelületet rendeltetésszerűen fenntartani, a zöldfelületek minőségéről, biológiai aktivitásáról folyamatosan gondoskodni.
- (4) Tetőkert létesítése esetén az azon kialakított zöldfelületet a zöldfelületi mutató számításánál az alábbi megkötések mellett lehet figyelembe venni:
 - a) ha a termőföldtakarás vastagsága 2,0 m-nél nagyobb, akkor a zöldfelület 55%-a beszámítható a kialakítandó zöldfelület mértékébe,
 - b) ha a termőföldtakarás vastagsága 1,0-2,0 m közötti, akkor a zöldfelület 25%-a számítható be a kialakítandó zöldfelület mértékébe,
 - c) ha a termőföldtakarás vastagsága 1,0 m-nél kisebb, akkor a zöldfelület nem számítható be a kialakítandó zöldfelület mértékébe.
- (5) A kialakítandó zöldfelület mértékébe az RSD kiterjesztésével kialakított öböl területének 100%-a beszámítható.

A közműépítményekre vonatkozó rendelkezések

8. §

- (1) A területen épület csak teljes közművesítés mellett, az épület ellátásához előírt közművek rendelkezésre állása esetén létesíthető, építési engedély csak ebben az esetben adható. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a vezetékes ivóvízellátást, a tűzvíz ellátást, a közcsatornás szenny- és csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia ellátást, a földgázellátást, a vezetékes hírközlést.
- (2) A közművek építményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára általában közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét a Földhivatalnál szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Már szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- (3) A terület árvízmentességét a Duna felől a vízszint zsilippel történő szabályozásával biztosítják. A part mentén, a rendezett mederéltől a terület irányában a parti sávokról szóló jogszabályban meghatározott méretű sávot a meder karbantartására szabadon kell hagyni. A karbantartó sáv területét érintő bármilyen tevékenység csak az illetékes vízügyi hatóság hozzájárulása esetén végezhető.

- (4) A Duna közelsége miatti jelentősebb talajvíz- és rétegvíz-mozgás útját lezárni nem szabad, azt figyelembe kell venni. A területen a terepszint alatti építkezéssel a talaj- és rétegvíz áramlási útját elzárni nem szabad, annak megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (5) Közművezetékek, közműépítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. A közmű-vezetéseket föld alatti elhelyezéssel, közműépítményeket is lehetőleg föld alatti elhelyezéssel, vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni.
- (6) A területen csak elválasztott rendszerű közcsatorna létesíthető.
- (7) 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.
- (8) Felszíni parkolót szilárd vízzáró burkolattal kell kivitelezni. U.n. "zöld" parkoló, gyephezagos parkoló nem alakítható ki. A 20 férőhelynél nagyobb parkolók burkolt felületén összegyűlő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olajfogó, benzinfogó műtárgyon átvezetve lehet a közcsatornába engedni.
- (9) A víziközművek hálózatait, építményeit, a Duna medrét érintő bármilyen változtatást csak vízjogi létesítési engedély alapján szabad kivitelezni, illetve felújítani, üzembe helyezni.
- (10) A területen belül a villamosenergia ellátó hálózatokat (a nagy-, a közép-, a kifeszültségű és közvilágítási hálózatokat), valamint a vezetékes hírközlési hálózatot is föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.
- (11) Közcélu, vezeték nélküli hírközlési építmény (6 m-nél kisebb tartószerkezet esetén a tartószerkezet, 6 m-nél nagyobb tartószerkezeten elhelyezett hírközlési építmény, antenna) elhelyezése építési engedély alapján történhet.
- (12) Légvezeték nem létesíthető, az építés idejére létesített légvezeték kivételével.
- (13) Közterületről látható homlokzaton és a tetőn távközlési és gépészeti berendezés, vezeték csak a technológiai igénynek megfelelően, de építésszerűen városképbe illeszkedő módon helyezhető el.
- (14) Közműépítmény közterületen csak zöldfelülettel, tereprendezéssel takartan vagy a terepszint alatt helyezhető el.

Magasházak kialakítására vonatkozó sajátos előírások

9. §

- (1) Magasépület csak a szabályozási tervben meghatározott helyen helyezhető el, az övezeti előírások keretei között.
- (2) A városkép kedvezőbb alakítása érdekében a területen elhelyezhető magasépületek építészeti megjelenését – beleértve a területen kialakítható további magasépületeket is – össze kell hangolni abban az esetben is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.
- (3) A városkép kedvezőbb alakítása érdekében az egy tömbben elhelyezhető több magasépület együttesének városképi- és építészeti megjelenését egységes tervben kell meghatározni abban az esetben is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.

A környezet védelmére vonatkozó előírások

10. §

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 környezet-védelmi szakhatóság által meghatározott módon.
- (3) Területfeltöltéseket megelőzően meg kell vizsgálni a feltöltésre szánt anyagok minőségét. Feltöltésre csak olyan anyag használható fel, amely a talajt és a talajvizet 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 felszíni parkológarázs (parkolóház) kizárólag zárt rendszerrel létesíthető.
- (8) A területen felszíni és felszín alatti parkológarázs kizárólag szellőztetőrendszer és CO-érzékelő (szénmonoxid) mérőrendszer kiépítése, valamint folyamatos működtetése esetén létesíthető, illetve üzemeltethető. Szennyezőanyag-kibocsátás kizárólag pontforráson keresztül, a környező lakóépületek tetőszintje felett, a hatályos jogszabályokban meghatározott általános kibocsátási határértékek betartásával történhet.
- (9) 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).
- (10) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos jogszabályokban foglalt kibocsátási határértékeket meghaladó légszennyezés-sel vagy bűzterheléssel járó tevékenység nem folytatható, illetve határértéket meghaladó légszennyező építmény nem helyezhető el.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (11) Bármely építési munkát, illetve építéshez kapcsolódó szállítás csak úgy végezhető, hogy a keletkező zaj és rezgés a lakosságot a lehető legkevésbé zavarja. Az építési zajkibocsátás mértékét és időtartamát az illetékes hatóság szükséges esetben korlátozhatja (késő esti, illetve éjszakai munkálatok betiltásával, zajkibocsátási határérték megállapításával, alkalmazott építési technológia meghatározásával).
- (12) A főutak és a vasút közelében lévő zajérzékeny építményeket (lakások, oktatási és szociális intézmények) szükség esetén passzív akusztikai védelemmel kell ellátni.
- (13) A lakások létesítését megengedő intézményi építési övezetekben a terület csendje, nyugalma érdekében semmilyen, a hatályos zajterhelési határértékeket meghaladó zajkeltéssel járó szolgáltató, illetve szórakoztatóipari tevékenység nem folytatható, illetve nem létesíthető.
- (14) 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.

Természeti értékek védelme

- (15) Az RSD partalakítása a természetes vízparti vegetáció, a meglévő értékes vízparti élőhelyek, nádas-partok megőrzésével történhet. A part és a vízfelület találkozásánál a

mederben és a nem kiépített partszakaszokon, legalább 200 méterenként, újabb vizes élőhelyeket, nádas-partokat kell kialakítani.

A régészeti védelemre vonatkozó előírások

11. §

A terület régészeti érdekű terület, ahol a terepszint 0,30 méternél nagyobb megváltoztatásával járó földmunka a régészeti szakfeladatokat ellátó illetékes szervezettel történő egyeztetés alapján, régészeti szakfelügyelet mellett végezhető.

III. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

Intézményterületek

12. §

- (1) A területen lakóépületek, illetve lakás rendeltetési egységek is elhelyezhetők, ott, ahol az építési övezetek előírásai megengedik.
- (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,
 - l) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
 - m) nem zavaró hatású egyéb gazdasági célú rendeltetési egységek, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az nagyvárosias lakóterületekre vonatkozó, külön jogszabályban előírt határértékeket és
 - 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 kereskedelmi csarnokok, illetve zárt homlokzattal kialakított (un. „dobozszerű”) épületek – a „12”, „14”, „15” és „16” jelű tömbök területének kivételével – nem helyezhetők el.

I-IX/1 építési övezet

13. §

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

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb megengedett				legkisebb	legnagyobb b
			beépítési mértéke (%)		szintterületi mutatója			
		m ²	terep-szint alatt	földszint n l.emelete n	további emeleteken	m ² /m ² telek	%	m
I-IX/1	Z	5000	80	60	60	3,50	20 (10+10)**	25,0*
Az I-IX/1 jelű építési övezet területén a városépítészeti hangsúly elhelyezésére kijelölt területen belül a BVKSZ határértékig, de max.								45,0

* a magasépítmény (városépítészeti hangsúly) építménymagassága nélkül értendő

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

- (2) Az építési övezetben lakás földszinten, illetve a passzázs szintjén, arra nyílóan nem helyezhető el.
- (3) Az építési övezet területén a rendezett terepszint magassága nem haladhatja meg a 107,00 mBf magasságot.

I-IX/2 jelű építési övezet

14. §

(1) Az I-IX/2 jelű építési övezet előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb megengedett				legkisebb	legnagyobb b
			beépítési mértéke (%)		szintterületi mutatója			
		m ²	terep-szint alatt	földszint n l. emeleten	további emeleteken	m ² /m ² telek	%	m
I-IX/2a	Z	3000	80	60	60	4,50	20 (10+10)**	25,0
I-IX/2b	Z	3000	80	60	60	3,00	20 (10+10)**	25,0*
Az I-IX/2b jelű építési övezet területén a városépítészeti hangsúly elhelyezésére kijelölt területen belül a BVKSZ határértékig, de max.								45,0

* a magasépítmény (városépítészeti hangsúly) építménymagassága nélkül értendő

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

- (2) Az I-IX/2a és I-IX/2b jelű építési övezet területén lakás földszinten, illetve a passzázs szintjén, arra nyílóan nem helyezhető el.
- (3) Az I-IX/2b jelű építési övezetben a zöldfelületek legalább 5%-át az RSD mentén kialakított közkert területéhez csatlakozóan kell kialakítani.

I-IX/3 jelű építési övezet

15. §

(1) Az I-IX/3 jelű építési övezet előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb megengedett				legkisebb	legnagyobb
			beépítési mértéke (%)		szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke (a+b)	építmény-magasság a
		m ²	terep-szint alatt	földszint n l.emeleten	további emeleteken	m ² /m ² telek	%	m
I-IX/3	SZ	4000	65+5*	50	50	1,00	35 (25+10)**	25,0

* térszín alatti építmény földmémén min. 2 m-es földfeltöltés esetén

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

(2) Az építési övezetben lakás földszinten, illetve a passzázs szintjén, arra nyílóan nem helyezhető el.

I-IX/4 jelű építési övezetek

16. §

(1) Az I-IX/4 jelű építési övezetek előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb megengedett				legkisebb	legnagyobb
			beépítési mértéke (%)		szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke (a+b)	építmény-magasság a
		m ²	terep-szint alatt	földszint n l.emeleten	további emeleteken	m ² /m ² telek	%	m
I-IX/4a	Z	2500	60	40	40	2,00	35 (25+10)*	25,0
I-IX/4b	Z	2500	60	40	40	2,50	35 (25+10)*	25,0

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

- (2) A tömbök belsejében kialakított kerteket pihenő-, díszkertként, illetve kisgyermek számára alkalmas játszókertként kell kialakítani. A kertek sövényvel takart, legfeljebb 30 cm magas lábazatú, legfeljebb 1,2 magas áttört kerítéssel lekeríthetők.
- (3) Az építési övezet közkerthez csatlakozó részein az előírt zöldfelületekből legalább 5%-ot a Z-KK-IX/1 jelű övezethez csatlakozóan kell kialakítani.

I-IX/5 jelű építési övezet

17. §

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

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb megengedett				legkisebb	legnagyobb
			beépítési mértéke (%)		szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke (a+b)	építmény-magasság a
		m ²	terep-szint alatt	földszint n l.emelete n	további emeleteken	m ² /m ² telek	%	m
I-IX/5	Z	2500	65+5*	40	40	1,25	35 (25+10)**	9,5

* térszín alatti építmény földmémén min. 2 m-es földfeltöltés esetén

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

- (2) Az építési övezetben a zöldfelületekből legalább 5%-ot az RSD mentén kialakított közkert területéhez csatlakozóan kell kialakítani.
- (3) 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 magas áttört kerítéssel lekeríthetők.

I-IX/6 jelű építési övezet

18. §

(1) Az I-IX/6 jelű építési övezet területén az intézményterületeken elhelyezhető épületek és rendeltetési egységek (lásd 13. § (3)) közül nem helyezhetők el:

- a) lakás, kivéve szolgálati lakás,
- b) új kulturális építmények,
- c) új oktatási építmény,
- d) új egészségügyi építmény.

(2) A területen a 13. § (3) bekezdésben meghatározott épületeken és rendeltetési egységeken túlmenően a környezetet nem terhelő, a nagyvárosi lakóterületi határértékeket nem meghaladó üzemi tevékenység építményei is elhelyezhetők.

(3) Az I-IX/6 jelű építési övezet előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb megengedett				legkisebb	legnagyobb
			beépítési mértéke (%)		szintterületi mutatója		zöldfelületi mértéke	építmény-magasság a
		m ²	terep-szint alatt	földszint n l.emelete n	további emeleteken	m ² /m ² telek	%	m

I-IX/6	SZ	4000	65	55	55	3,00	35	25,0
---------------	-----------	-------------	-----------	-----------	-----------	-------------	-----------	-------------

I-IX/7 jelű építési övezet

19. §

(1) Az I-IX/7 jelű építési övezet előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb megengedett				legkisebb	legnagyobb
			beépítési mértéke (%)		szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke (a+b)	építménymagasság	
		m ²	terep-szint alatt	földszint n.l.emelete n	további emeleteken	m ² /m ² telek	%	m
I-IX/7	SZ	2300	70	50	50	3,00	35 (25+10)	15,0

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

(2) Az épület RSD-vel párhuzamos homlokzatát legalább 30 m-enként tagolni kell.

I-IX/8 jelű építési övezet

20. §

Az I-IX/8 jelű építési övezet előírásai:

az építési övezet		az építési telek						az épület
építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb megengedett				legkisebb	legnagyobb
			beépítési mértéke (%)		szintterületi mutatója	zöldfelületi mértéke (a+b)	építménymagasság	
		m ²	terep-szint alatt	földszint n.l.emelete n	további emeleteken	m ² /m ² telek	%	m
I-IX/8	SZ	2500	60	40	40	2,50	35 (25+10)*	25,0

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

IV. FEJEZET
A BEÉPÍTÉSRE nem SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

KL-KT-IX jelű övezet

21. §

A terület déli határán a KL-KT-IX övezetbe sorolt Dunaág-Csepel szigeti közúti kapcsolat számára biztosítani kell a továbbvezetéshez szükséges területet, valamint az RSD menti közpark parkolási igényének legalább 50%-át.

KL-VA-IX jelű övezetek

22. §

- (1) A KL-VA-IX/1 jelű vasúti területen, a MÁV meglévő kelebiai vonalán a szélső vágány tengelyétől 50-50 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, keresztezéssel új épületet elhelyezni, területet feltárni csak az illetékes közlekedési hatóság előzetes engedélyével szabad.
- (3) A vasúti területeken csak a működéshez, karbantartáshoz szükséges építési tevékenységek megengedettek, értéknövelő fejlesztés nem végezhető.

Z-KK-IX jelű övezet

23. §

- (1) A területen Z-KK-IX jelű övezet az RSD mentén kialakítandó parti sáv.
- (2) A közkert övezet területén kizárólag az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) a rekreációt szolgáló építmények,
 - b) parti sétány,
 - c) kiszolgáló gyalogutak, kerékpárút,
 - d) kerti építmények (esővédő, pergola, ivókút, díszkút, kilátóterasz),
 - e) kerti berendezések (hulladékgyűjtők, padok),
 - f) köztárgyak,
 - g) vízi építmények (csónak-, sporthajó-, kajak-, kenu-, evezős-kikötő, melyek alkalmassá tehetők yacht és motorcsónak kikötésre is),
 - h) vízfelület (mesterséges és természetes).
- (3) A közkert zöldfelületén
 - a) kizárólag játszókert, pihenőkert, sportkert funkciójú területek alakíthatók ki
 - b) a zöldfelületek legalább 25 %-át fásítani kell.

VT-VB-IX jelű övezet

24. §

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

az építési övezet	az építési telek	az épület
-------------------	------------------	-----------

építési övezeti jele	beépítési módja	legkisebb terület	legnagyobb megengedett				legkisebb zöldfelületi mértéke	legnagyobb építménymagasság
			beépítési mértéke (%)		szintterületi mutatója			
		m ²	terep-szint alatt	földszint l.emelete n	további emele- teken	m ² / m ² telek	%	m
VT-VB-IX	SZ	1500	60 +5*	5	-	0,1	40	4,5

* térszín alatti építmény földmémén min. 2 m-es földfeltöltés esetén

V. FEJEZET Vegyes- és záró RENDELKEZÉSEK

Vegyes rendelkezések

25. §

- (1) A szabályozási tervnek való megfeleléség, a kedvező városképi megjelenés és az illeszkedés szabályainak teljesülése érdekében a terveket legalább egy alkalommal a kerületi főépítésszel egyeztetni kell.

Értelmező rendelkezések

26. §

- (1) *Párkánymagasság*: a homlokzati sík és a tető metszészvonala (lapostető esetén az attikafal felső éle) illetve a homlokzati sík és a járdatővonal (rendezett terepszint) metszése között függőlegesen mért távolság.
- (2) *Teljesértékű zöldfelület*: az alá nem pincézett területen kialakított zöldfelület.
- (3) *Egyéb zöldfelület beszámítható legmagasabb mértéke*: a földémszerkezeten kialakított zöldfelület számított értékének az előírt zöldfelület számítása során figyelembe vehető részének legnagyobb aránya.
- (4) *Homlokzat-tagolás kötelező mértéke*: az összefüggően kialakítható homlokzat-hossz legnagyobb mértéke, melyet az építési hely szabályozási tervben meghatározott határamentén kell alkalmazni. A homlokzat-tagolás kötelező mértéke után vagy meg kell szakítani az épületet, vagy épületközt kell kialakítani, vagy a homlokzatfelület (homlokzatsík) legalább 12 m széles és legalább 9 m mély visszaléptetésével kell megszakítani az összefüggő homlokzatfelületet (homlokzatsíkot).
- (5) *Megengedett legkisebb épületköz (LKÉ)*: az épületek, épületrészek között kialakítandó legkisebb távolság.
- (6) *Megengedett legnagyobb homlokzat-hossz (LNH)*: az építési hely szabályozási tervben meghatározott szakaszán elhelyezhető összefüggően kialakított homlokzat-szakasz legnagyobb hossza.
- (7) *Párkánymagasság*: a rendezett terepszint és a tetősík metszészvonala, lapostető esetén az attika felső síkja között függőlegesen mért távolság.
- (8) *Hagyományos lapostető*: hideg- vagy meleg lapostető (bitumenes, PVC vagy egyéb, közel vízszintes szigeteléssel)

Hatálybaléptető és záró rendelkezések

27. §

- (1) A jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) A hatálybalépéssel egyidejűleg a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület, a Nagyvásártelep és környéke (a Kvassay Jenő út – Soroksári út – az Illatos út folytatásában tervezett Duna-híd térségében a 38199/2 hrsz., 38198/1 hrsz., 38197 hrsz. északi, a 38086/18; /25; /13; /26;/ 24; / 22; /23 hrsz. telkek déli határvonala – az RSD (Ráckevei-Soroksári Duna-ág) által határolt terület) kerületi szabályozási tervéről szóló 42/2003. (XII.30.) sz. rendelete és kerületi szabályozási terve hatályát veszti.
- (3) A jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2010. június 2.

1. számú melléklet
Kerületi Szabályozási Terv
M=1:1.000 méretarányú tervlap

1. számú függelék

Védettségek

Műemléki védelem alatt áll:

a Budapest IX. kerület, Hídépítő utcai és Helyi kikötő úti 38086/49 és 38086/50 helyrajzi számú ingatlanokon álló Nagyvásártelep műemlékké nyilvánításáról szóló 18/2004. (IX. 3.) NKÖM rendelet alapján:

a Budapest IX. kerület, Hídépítő utcai és Helyi kikötő úti 38086/49 és 38086/50 helyrajzi számú ingatlanokon álló Nagyvásártelep

- irodaépülete,
- zászlótartó építményei,
- csarnoképülete, az ahhoz tartozó rámpa, valamint
- a kikötő bejárati pillérei

A védelem oka: a modern stílusú, 1930-32-ben Münnich Aladár tervei szerint emelt Zeiss-Dywidag rendszerű csarnoképület építészeti, a kapcsolódó irodaház építészeti-szobrászati, valamint a kikötőbejárat építészeti értékei.

Műemléki környezet:

a 38086/49 és 38086/50 helyrajzi számú ingatlanok fennmaradó része