

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének  
42/2012. (XII.28.) rendelete  
a Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyvárud tér – Gyáli út által határolt terület  
Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében, 63/C.§ (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6.§ (3) bekezdés a) pontjában és 14.§ (3) bekezdésében, valamint a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatáról szóló 47/1998. Főv. Kgy. rendelet 1.§ (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. fejezet

*ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK*

*1. A rendelet hatálya*

**1. §** (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest Főváros IX. kerület Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyvárud tér - Gyáli út által határolt térségre terjed ki. (a továbbiakban: Terület).

*2. A rendelet alkalmazása*

**2. §** (1) Jelen Építési Szabályzat (a továbbiakban: a Szabályzat) csak a mellékletét képező Szabályozási tervvel (a továbbiakban: SZT) együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

(2) A területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka) csak e rendelet és a szabályozási terv alapján szabad.

(3) A kötelező szabályozási elemektől eltérni csak jelen rendelet módosításával lehet.

(4) Az irányadó elemek e rendelet módosítása nélkül pontosíthatók, illetve e rendelet előírásai szerint lehet tőlük eltérni.

*3. 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.

(3) Az új telekalakítással létrejövő telkek közül csak az övezeti előírásoknak mindenben megfelelő ingatlanok tekinthetők építési teleknek.

*4. A Területen az épületek, építmények elhelyezésének, kialakításának általános szabályai*

**4. §** (1) Egy telken több épület, építmény is elhelyezhető, egy épületben több rendeltetési egység is elhelyezhető.

(2) A Területen pavilon, sátor, lakókocsi hirdetőtábla, reklámberendezés, mozgóárus nem helyezhető el, kivéve a rendezvény célú sátrakat, amelyek kizárólag rendezvény idejére helyezhetők el.

(3) A Területen hírközlési építmény, berendezés önálló építményként nem helyezhető el.

(4) Az építmény részeként elhelyezett hírközlési építmény, berendezés legfeljebb 4 méterrel haladhatja meg az érintett épület és az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság értékét.

(5) A Területen üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.

(6) A Területen sorgarázs nem létesíthető.

(7) Irányadó építési vonaltól az építési hely irányába legfeljebb 5 méterrel lehet eltérni. Kötelező építési vonal menti homlokzathossz nem lehet kevesebb 20 méternél.

(8) Az épület tetőfelülnézetét ötödik homlokzatnak kell tekinteni. Gondoskodni kell a közterületről látható, a tetőre kerülő felépítmények, gépészeti, híradástechnikai és egyéb berendezések egységes, városképileg megfelelő elhelyezéséről, megjelenéséről. Közterületről látható fémkéményt takartan kell kialakítani.

(9) Az SZT-en szürkével (az épület fennmaradásáig építési hely) jelölt épületek vagy épületrészek építési helyen kívül eső részei felújíthatók, de elbontásuk után építési helyen kívül eső részen új épület nem alakítható ki.

(10) Az SZT-en *bontásra javasolt* jellel megjelölt épületek és épületrészek szintterülete nem növelhető, átalakításuk csak a legszükségesebb közegészségügyi, biztonsági ill. életvédelmi célból megengedett. Felújításuk csak a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges mértékben, a kötelező jó karbantartás körében lehetséges.

## 5. Terepszint alatti beépítés szabályai

**5. § (1)** Az építési helyen kívül, terepszint alatti építmény a SZT-en jelölt „kizárólag terepszint alatti építési hely” határvonalain belül helyezhető el.

## II. fejezet

### TERÜLETFELHASZNÁLÁS – ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

#### 6. I intézményi területek előírásai

**6. § (1)** Az építési övezetek előírásait az 1. sz. táblázat tartalmazza:

1. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott					Az épület	
	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe	megengedett legnagyobb beépítés mértéke*	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelületi mérték	min.	max..
		m <sup>2</sup>	%	–	%	M	M
I-IX/1	SZ	30.000	40	3,0	35	6	22
I-IX/2	SZ	30.000	85	3,5**+0,5***	2**	3	35
I-IX/3	Z	5.000	80****	4,0+0,5****	20	6	45

\*: A terepszint felett.

\*\* : A BVKSZ 40.§ 10/d bekezdés alapján. Az előírt zöldfelületbe a sportpálya fűvel borított felülete nem számít bele.

\*\*\*: Megállapodás alapján a BVKSZ 40.§ (4) szerint a I-IX/3 bónusz érvényesítése esetén meg kell határozni a min. területi és más fő követelményeket

\*\*\*\*: A BVKSZ 40.§ 10/b bekezdés alapján. A beépítés aránya – az építési helyen belül - a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra, a további övezeti előírások teljesülése esetén.

### 7. Az I-IX/1 jelű (OTH) intézményterület építési övezete

**7. §** (1) Az I-IX/1 építési övezetben az intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók, valamint az azokat kiszolgáló rendeltetési egységek helyezhetők el.

(2) Az övezetben a melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) kerti építmény,
  - c) vízmedence,
  - d) napkollektor, napelem,
  - e) lugas, lábon álló tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,
  - f) folyadék- és gáztároló (közterületről nem látható módon, csak olyan esetben, ha előírás alapján épületen belül nem helyezhető el),
  - g) szabadlépcső, lejtő és rámpa,
  - h) hulladéktároló
- helyezhető el.

(3) A meglévő épület bővítése csak a meglévő épülethez anyagában, kialakításában, magasságában illeszkedő módon alakítható ki.

(4) A tetősíkból kiugró, azt felaprózó tetőtéri ablakok nem létesíthetők.

(5) Új kerítés a közterületi telekhatáron a már meglévő magasságához, színéhez, anyaghasználatához és karakteréhez illeszkedő kialakítással létesíthető.

### 8. Az I-IX/2/ jelű (sportlétesítmény) intézményterület építési övezete

**8. §** (1) Az I-IX/2 építési övezetben elsősorban sportlétesítmény és az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

- a) iroda
- b) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
- c) szálláshely-szolgáltatás
- d) pihenést, szabadidő eltöltését szolgáló rendeltetések, múzeum, kiállítóter
- e) parkolóház, mélygarázs
- f) közösségi szórakozás
- g) szolgálati lakás
- e) jegypénztár (önálló épületként is elhelyezhető)

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) szabadlépcső, lejtő,
- c) zászlótartó,

(3) Az építési övezetben a közlekedési- és zöldfelületek, valamint a létesítmény működéséhez szükséges építmények egységes kertépítészeti terv alapján alakítandók ki.

(4) Az építési övezet területén tömör kerítés kizárólag a 38293/33 telekhatáron létesíthető. Szögesdrót alkalmazása nem megengedett. Az új kerítéshez tartozó biztonsági és egyéb létesítmények a kerítéssel együtt tervezendők.

(5) Az Üllői út mentén nincs előkert, a Gyáli út mentén kötelező minimum 5 méter mélységű fásított előkertet kialakítani.

(6) Az építési övezetben min. 5,0 – 5,0 m oldalkertet kell kialakítani.

(7) Az építési övezetben az építési telek elő-, és oldalkerti méretei által körülhatárolt területrésze építési hely.

#### 9. Az I-IX/3-jelű intézményterület építési övezete

**9. § (1)** Az I-IX/3 építési övezetben az épületegyüttesen belül rendeltetési egységként elhelyezhető:

- a) iroda,
- b) sport,
- c) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
- d) szálláshely-szolgáltatás
- e) pihenést, szabadidő eltöltését szolgáló rendeltetések,
- f) parkolóház, mélygarázs
- g) közösségi szórakozás
- h) szolgálati lakás

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) szabadlépcső, lejtő,
- c) napkollektor, napelem, vízarchitektúra

(3) Az építési övezet be nem épített részén a közlekedési- és zöldfelületek, valamint a létesítmény működéséhez szükséges építmények kertépítészeti terv alapján helyezhetők el.

(4) AZ Üllői út Könyves Kálmán körút sarkán az Üllői úttal párhuzamosan 30,0 m széles a Szabályozási tervben meghatározott sávban a földszint – min 4, m-es belmagassággal nem építhető be, de a terület az övezeti paramétereknek megfelelően felülépíthető, illetve terepszint alatt is beépíthető. A földszinti területen a stadion és a metró aluljáró közötti gyalogos kapcsolatot kell biztosítani. A felépítmény tartószerkezeti elemei a földszinten kijelölt be nem építhető sáv maximum 12%-át foglalhatják el, olyan kialakítással, hogy a stadion gyalogos forgalmát nem akadályozzák.

(5) A beépítés aránya az építési helyen belül a földszinten és az első emeleti szinten akkor érheti el a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra.

(6) Az Üllői út mentén nincs előkert, a Gyáli út és a Könyves Kálmán körút felől kötelező minimum 5 méteres mélységű fásított előkertet kialakítani.

(7) A hátsókert legkisebb mélysége 6 méter az övezetben.

(8) Az építési övezetben az építési telek elő-, és hátsókerti méretei által körülhatárolt területrésze építési hely.

(9) Az övezetben elhelyezendő épületegyüttes Könyves Kálmán körút felőli építészeti arculata együtt tervezendő, a homlokzat egységes városképi megjelenéssel alakítandó ki.

### 10. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

#### 10.1. Közterületek általános előírásai

**10. § (1)** A közlekedési övezetek területén csak közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és műtárgyak helyezhetők el.

(2) A területen pavilon, sátor, lakókocsi, mozgóárus, hirdetőtábla, reklámberendezés, nem helyezhető el.

(3) Közlekedési és tájékoztató táblák csak egységesen, csoportosítva helyezhetők el. Közlekedési jelző- és irányító táblák és berendezések a közvilágítási és vezetékoszlopokkal összevontan telepítendőek.

(4) A tervezési területet érintő közutak:

- a) Könyves Kálmán körút (tervezési osztálya: B.III.a.C.).

- b) Üllői út (tervezési osztálya: B.III.a.B.).
- c) Gyáli út (tervezési osztálya: B.VI.d.B.).
- d) Nagyvárad tér keretövezetbe nem sorolt része

10.2. KL-KT-IX/1 Könyves Kálmán körút (tervezési osztálya: B.III.a.C.), Üllői út (tervezési osztálya: B.III.a.B.)

**11. § (1)** A közterületek alatt az újonnan kialakítható aluljáró tereit a meglévő aluljáróval építészeti és összehangban kell kialakítani. Az alkalmazott anyagoknak az igénybevételnek megfelelőnek, időtállóknak kell lenniük azonos felújítási ciklus figyelembe vételével.

*A keretövezetbe nem sorolt közlekedési célú közterületekre vonatkozó címet töröltük, az egyeztető tárgyaláson elhangzottaknak megfelelően.*

10.3. A Z-FK-IX/1 jelű fásított köztér övezet további előírásai (Nagyvárad tér keretövezetbe sorolt része)

**12. §.(1)** A Z-FK-IX/1 övezet területe a Nagyvárad tér SZT-n jelölt területrésze, amely kertépítészeti terv alapján alakítandó ki.

(2) „Az övezet területén:

- a) kerti építmény (ivókút, díszkút),
  - b) sétány, gyalogút,
  - c) lejtő, lépcső,
  - d) kerékpárút,
  - e) kerti berendezés (hulladékgyűjtő, pad),
  - f) köztárgy,
  - g) vízfelület
- helyezhető el.

(3) Az övezet területén az előírt zöldfelület területének minden 100 m<sup>2</sup>-ére számítva legalább 1 db közepes lombtömeget növesztő lombos fa telepítendő.

(4) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 40 %-nál.

(5) Az övezet kertészeti kialakítása valamint a 9.§ (1) bekezdésben felsorolt létesítmények, utcabútor, köz- és díszvilágítás elhelyezése, a meglévők felújítása, átalakítása, bővítése, továbbá burkolatok kialakítása, valamint gyalogút létesítése egységes kertépítészeti terv alapján valósítandó meg.

(6) Az övezet területén gépjármű várakozóhely nem alakítható ki.

III. fejezet

## KÖRNYEZETALAKÍTÁS

### 11. A városkép védelme

**13. § (1)** Az Üllői út - kiemelt főútvonal – és a Könyves Kálmán körúti sarok városszerkezeti szempontból kiemelt szerepe építészeti és megjelenítendő.

(2) A Könyves Kálmán körút és a Gyáli út sarkának a városkapu jellege építészeti és térépítészeti eszközökkel hangsúlyozandó.

(3) Épületen légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, fémkémény az utca felől látható, és a városképet zavaró módon nem helyezhető el.

## 12.. Kulturális örökség védelme

**14. § (1)** A SZT-en KD-vel jelölt épület bontása, átalakítása előtt az épület állapotát dokumentálni kell, a dokumentáció 2 példányát az önkormányzat főépítészének be kell nyújtani. A dokumentáció kötelező tartalmi elemei:

- a) részletes fotódokumentáció, különös tekintettel az eredeti építészeti sajátosságokra, részletekre, díszítésekre
- b) egyéb, az épület utókornak megőrzendő sajátosságait bemutató leírás továbbá fel kell kutatni, és lehetőség szerint a dokumentációba foglalni:
- c) az épület eredeti (első) rendeltetését,
- d) az épület helyiségeinek eredeti megnevezését,
- e) a tervtárakban fellelhető tervdokumentáció másolatát,
- f) az eredeti fényképek, helyszínrajzok, térképek másolatát, a forrás megjelölésével.

## 13. Reklám és tájékoztató táblák, hirdetőberendezések

**15. § (1)** Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, rendeltetés-váltásánál, felújításánál a cégérek, hirdető- és tájékoztató táblák, berendezések méretét és elhelyezését úgy kell kialakítani, hogy azok az épület meglévő, vagy tervezett architektúrájához, tagolásához, a nyílászárók rendszeréhez szervesen illeszkedjenek. Ezekon kizárólag az épület vagy az ingatlan saját rendeltetésére vonatkozó tartalom helyezhető el.

(2) Reklám, hirdetőberendezés legfeljebb az egyes homlokzatok felületének 5%-án, de legfeljebb homlokzatonként 200 m<sup>2</sup> felületen létesíthető.

(3) Utólagosan cégér és tájékoztató táblák, berendezések a már kialakított épület architektúrájának és az (1)-(2) bekezdés előírásainak figyelembe vételével helyezendők el.

(5) A területen reklámhordozó, reklámépítmény, totem, stb. nem helyezhető el, kivéve az építési terület takarására szolgáló céllal és meghatározott időre, legfeljebb 6 hónapra engedélyezve, vagy az épület részeként, az (1) bekezdésnek megfelelően kialakított reklámként.

(6) A területen a közlekedésben való részvétel feltételeivel nem rendelkező, vagy a közlekedésben részt nem vevő járművek reklámhordozó céllal való elhelyezése, tárolása nem lehetséges.

(7) Reklámvilágítással, térvilágítással, díszvilágítással káprázást, vakítást, zavaró fényhatást okozni, ingatlan használatát korlátozni nem szabad.

## 14. A parkolás előírásai

**16. § (1)** A meglévő épületek átalakításához, illetve az új épületekhez szükséges parkolóhelyek számát az OTÉK, a BVKSZ és a vonatkozó kerületi rendelet szerint kell számítani és biztosítani.

(2) Felszíni parkolót kialakítani az alábbiak szerint lehet:

- a) I-IX/1 övezetben legfeljebb 100 .
- b) I-IX/2 övezetben legfeljebb 200 férőhely férőhely helyezhető el

Az I-IX/2 övezet parkolóhely szükségletének maximum 50 százaléka az övezettől 500 méteren belül ideiglenes, vagy végleges parkolási létesítményben is elhelyezhető.

(3) Az I-IX/1 övezetben 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű új épület építése esetén a parkolási szükséglet legfeljebb 20 %-a létesíthető a felszínen, a többi térszín alatti parkolóban, vagy épületen belül (parkolóházban) alakítandó ki.

(4) A I-IX/3 övezetben beépítés esetén felszíni parkoló nem alakítható ki. A parkolás épületen belül (parkolósinten vagy parkolóházban) biztosítandó.

(5) Az ideiglenes jelleggel kialakított parkolókat kivéve, az összes 10 gépkocsinál nagyobb befogadóképességű parkolót szilárd vízzáró burkolattal kell kialakítani. A lefolyásra kerülő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olaj-izszapfogó műtárgyon átvezetve szabad az egyesített rendszerű közcatornába vezetni.

#### 15. Közművesítés

**17.§** (1) A közmű létesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni. A közmű vezetékeket és a hírközlési hálózatot közterületen, föld alatti elhelyezéssel kell kialakítani.

(2) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát, biztonsági övezetét minden esetben biztosítani kell.

(3) Közművek kiváltásakor, megszüntetésekor a használaton kívüli közművezetékeket, berendezéseket, építményeket el kell távolítani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem a föld felett, sem a felszín alatt. A közművek fektetésekor, átépítésekor a gazdaságos területhasználatra kell törekedni. A távlati összes közmű elhelyezésének lehetőségét biztosítani kell.

(4) A területen új légvezeték nem létesíthető, kivéve az építési munkákhoz, annak idejére szükséges létesítményeket. A meglévő légvezetékek cseréje nem megengedett, felújításuk földkábeltként történhet.

(5) A létesítmények által igényelt oltóvíz szükségletet a közüzemi ivóvíz hálózatról, föld feletti tűzcsapok telepítésével kell biztosítani.

(6) A befogadó csatornába csak az előírásoknak megfelelő mértékben szennyezett víz vezethető. Az előbbinél nagyobb mértékben szennyezett vizet a keletkezés helyén, telken belül, a megengedett szennyezettség mértékéig elő kell tisztítani.

#### 16. Környezetvédelem

**18.§** (1) A Területen csak olyan üzemi létesítmények alakíthatók ki, és olyan tevékenységek folytathatók, amelyeknek levegőtisztaság-védelmi és környezetbiztonsági szempontból nincs olyan védőtávolság igénye, amely a környező területek építési használatát korlátozhatja.

(2) Talajmóztatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.

(3) Saját tevékenységből származó veszélyes hulladék gyűjtése a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül, zárt térben történhet.

(4) A Területen létesülő funkcionális egységekben a szelektív hulladékgyűjtés feltételeit a telken belül szelektív hulladékgyűjtő-tartályok épületen belüli elhelyezésével kell biztosítani.

(5) A főutak mentén létesülő új zaj- és rezgésérzékeny építményeket (pl. irodák, laboratóriumok, szállásépületek) a hatályos zajvédelmi rendeleteknek megfelelően kell kialakítani..

(6) A légkondicionáló-, szellőztető- és hűtő berendezések csak úgy helyezhetők el, illetve üzemeltethetők, hogy az üzemi eredetű zajnak minősülő zajkibocsátásuk a lakóépületek és intézmények rendeltetésszerű használatát ne zavarja.

#### 17. Zöldfelületek

**19. §** (1) A zöldfelületek, zöldterületek, fák és fasorok fenntartása, használata és fejlesztése során a SZT előírásait a zöldfelületekről és egyes fák védelméről szóló 16/2010. (VI. 04.) önk. rendelettel együtt kell alkalmazni.

(2) A megmaradó növényzet építés közbeni megfelelő védelméről gondoskodni kell.

(3) A kertépítészeti terv minimálisan szükséges munkarészei:

- a) a favédelmi és fakivágási terv,
- b) fapótlási terv,
- c) tereprendezési terv valamint,
- d) zöldfelület-kimutatási terv,
- e) burkolatok és vízelvezetési tervek,
- f) berendezések és közvilágítás tervei

a megértéshez és az ellenőrzéshez szükséges méretarányban és adatokkal, információkkal ellátva.

(4) A zöldfelület számítása során a gyephezagos, gyeprácsos parkoló-felületek nem vehetők figyelembe.

(5) A telepítendő fák, ill. cserjék kizárólag nem pollenképző, várostűrő fajok lehetnek.

(6) A telepítendő fasorok legalább 80%-ban honos faállományból kell, hogy álljanak.

(7) A meglévő fasorok pótlása a jelenlegi fasorban nagyobb számban előforduló fajtákkal kell történjen egységes méretű, előnevelt egyedekkel.

(8) A tetőkerteken az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága legalább 35 cm kell, hogy legyen. Az intenzív tetőkertek kialakításakor kötelező az automatikus öntözőrendszer kiépítése.

(9) A Könyves Kálmán körút és a Gyáli út menti telken belüli irányadó fasorok telepítését a behajtás és a közműbekötések helyszükségletét figyelembe véve kell kialakítani.

(10) A telken belüli kötelező zöldfelületet kertépítészeti terv alapján legalább kétszintes növényállománnyal (fű és fa) kell telepíteni. A fák legfeljebb 6,0 - 7,0 m-ként telepíthetők kötésben

#### *18. Hatályba léptető és záró rendelkezések*

**20. §** (1) Jelen rendelet a kihirdetése napját követő napon hatályba lép.

(2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépését követően indított (építési, közigazgatási) ügyekben kell alkalmazni.

(3) Hatályát veszti a Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyvárud tér – Gyáli út által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 7/2008. (II.15.) önkormányzati rendelet.

Budapest, 2012. december 28.