

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
22/2017. (IX.13.) rendelete**
**a Budapest, IX. ker. UNIX telephely és környéke (a Határ út – Gubacsi út – Illatos út – a
38230/41 hrsz.-ú vasútterület keleti határa által határolt terület) Kerületi Építési
Szabályzatáról**

A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés b) és 13.§ (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 8.§ (2) bekezdés szerinti véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével továbbá a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú önkormányzati rendelet és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(I.28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv alapján a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest IX. ker. Határ út – Gubacsi út – Illatos út – a 38230/41 hrsz.-ú vasútterület keleti határa által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási Terület) terjed ki.

2. Az előírások alkalmazása

2. §

- (1) A Szabályozási 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 melléklete szerinti Szabályozási Terv alapján szabad.
- (2) A Szabályozási Területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), a Budapest Főváros Rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(I.28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) vonatkozó előírásait jelen rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni és az általános érvényű rendelkezések, hatósági előírások és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.
- (3) E rendelet alkalmazásában:
1. *Szintterületi mutató (szm):* Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló

- közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp);
2. *fő rendeltetés szerinti épület*: az övezetben megengedett rendeltetéseknek megfelelő épület, amely egy vagy több önálló rendeltetési egységet is tartalmazhat;
 3. *melléképület*: az egyes övezetekben megengedett rendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület, amely nem okozhat nagyobb mértékű környezeti terhelést a főrendeltetésnél (pl. gépkocsi és egyéb tároló épület)

3. Szabályozási elemek

3. §

- (1) Jelen rendelet csak a mellékletét képező Szabályozási Tervvel együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.
- (2) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
 - a) szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár),
 - b) szabályozási szélesség
 - c) építési övezet határa
 - d) építési övezet jele
 - e) kötelező megszüntető jel
 - f) tervezett kerékpárút, kerékpársáv helye
 - g) kötelező közterületi fásítás
- (3) A kötelező érvényű szabályozási elemektől eltérni vagy azokat megváltoztatni csak a rendeletmódosításával lehet.

4. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

4. §

- (1) Kötelező telket alakítani új építés esetén a szabályozási vonallal és a kötelező megszüntetéssel érintett telkek esetében.
- (2) A Szabályozási Területen nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) A Szabályozási Területen a telkek a telekrendezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók.
- (4) A beépítésre szánt területek építési övezeteiben előírt minimális telekméret a meglévő tulajdonviszonyok, illetve telekhatárok megtartása érdekében 10 %-kal csökkenthető az alábbi esetekben:
 - a) meglévő telek megosztása,
 - b) egy vagy több telek összevonása és újraosztása esetén.
- (5) A beépíthető telek legkisebb szélessége az intézményi, gazdasági és különleges területi építési övezetekben
 - a) 3000-5000 m² telekterület között min. 30 m,
 - b) 5000 m² telekméret fölött min. 50 m.
- (6) A közműellátást szolgáló mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezése céljából bármely építési övezetben és beépítésre nem szánt övezetben az előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

5. A magánút

5. §

- (1) Telektömb belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbiak szerint:
 - a) e rendeletnek a telek kialakítható legkisebb méretére, a szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni;
 - b) a magánút létrehozása után visszamaradó építési teleknek meg kell felelnie az építési övezet előírásainak;
 - c) a magánútnak közterülethez kell csatlakoznia, és kizárólag kiszolgáló út szerepkörrel alakítható ki;
 - d) a magánút telkének minimális szélessége
 - da) legfeljebb 2 telek és nem logisztikai rendeltetés kiszolgálása esetén 9 m,
 - db) egyéb esetben 12 m;
 - e) a magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- (2) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonalja közötti területsáv előkertnek minősül, ha az épület nem a magánút felőli telekhatáron áll.

II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

6. Területfelhasználás

6. §

- (1) A Szabályozási Terület, valamint az azt közvetlenül határoló területek a TSZT és az FRSZ szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódnak.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
 - a) Vi-2 Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület
 - b) Gksz-2 Gazdasági, jellemzően raktározást, termelést szolgáló terület
 - c) K-Okt Különleges, oktatási központok területe
- (3) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
 - a) KÖu – Közúti közlekedési terület
 - aa) I. rendű főút számára szolgáló közlekedési terület – Határ út,
 - ab) II. rendű főút számára szolgáló közlekedési terület – Illatos út,
 - ac) településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút – Gubacsi út.
 - b) KÖk – Kötőtpályás közlekedési terület – a MÁV vasúti területei.
 - c) Ev – Védelmi erdőterület.

III. FEJEZET A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS BEÉPÍTÉSÉNEK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

7. Az építés feltételei, a területeken elhelyezhető funkciók, építmények

7. §

- (1) A tervezett szabályozási vonallal érintett telek a szabályozást megvalósító telekalakítást követően építhető be.

- (2) A Szabályozási Területen elhelyezhető létesítményeket a vonatkozó építési övezetek és az övezetek előírásai tartalmazzák.
- (3) A Szabályozási Területen telkenként több épület elhelyezhető a vonatkozó előírások betartásával, egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (4) A Szabályozási Területen újonnan létesítendő épületek esetében az épületek legmagasabb kialakítható pontja – a vonatkozó övezeti előírások együttes betartása mellett – a megengedett legnagyobb épületmagasság értéket legfeljebb 6,0 m-rel haladhatja meg.
- (5) A legnagyobb megengedett épületmagasság és párkánymagasság értékeket a jelen rendeletben és a Szabályozási Terven feltüntetettek szerint kell figyelembe venni.
- (6) A Szabályozási Területen a parkolóhely-létesítési kötelezettséget a vonatkozó jogszabályban foglaltaknak megfelelően telken belül kell biztosítani, kivéve ha az övezeti előírások másképp rendelkeznek.
- (7) Az építési helyen kívül eső meglévő építmény(rész)ek, épület(rész)ek szintterülete nem növelhető. Átalakításukat csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból szabad végezni. Felújításuk a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében megengedett.
- (8) Reklámvilágítással, telken belüli térvilágítással káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.
- (9) Két szintet meghaladó mélygarázs csak talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény alapján létesíthető.

8. Értékvédelem

8. §

- (1) A Szabályozási terület egésze nyilvántartott régészeti lelőhely része.
- (2) A régészeti lelőhely területén építési tevékenység a vonatkozó magasabb szintű jogszabályokban rögzített követelmények figyelembevételével történhet.

9. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

9. §

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabályokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell.
- (2) A meglévő és a tervezett közműhálózatoknak és azok védőtávolságának közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha más műszaki megoldás nem létezik és ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja – a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (3) A meglévő közművek kiváltásakor, vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezetéseket, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) Útrekonstrukció esetén az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell. Az átépülő közművezetéseket az ágazati előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyen maradó közmű mellé, hogy utcafásításra terület szabaduljon fel.
- (5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. A

- közművezetéseket földalatti, a közműlétesítményeket földalatti vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni.
- (6) A Szabályozási Területen új épület létesítése csak a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén lehetséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a vezetékes ivóvízellátást, a tűzvíz-ellátást, a közcsatornás szenny- és csapadékvízelvezetést, a villamosenergia ellátást, a földgázellátást és a vezetékes hírközlést.
 - (7) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyás-fenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizeket helyi átemelő létesítésével kell a közcsatorna-hálózatba vezetni.
 - (8) A Szabályozási Területről a szennyvizet az egyesített rendszerű közcsatornával kell elszállítani, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvíz vezethető, ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a megengedett szennyezettség mértékéig – elő kell tisztítani.
 - (9) 20 férőhelynél személygépkocsi vagy 3 férőhelynél több tehergépjármű parkolására szolgáló parkolók burkolt felületén összegyűlő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olajfogó, benzinfogó, stb. műtárgyon átvezetve lehet a közcsatornába engedni.
 - (10) Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény (antenna, antennatartó szerkezet) csak a gazdasági építési övezetekben, a Köu övezeti besorolású közlekedési területek határától legalább 50 m távolságra létesíthető.

10. Környezetvédelem

10. §

- (1) A szabályozási terven ábrázolt potenciálisan talajszennyezett területen az építési tevékenységet megelőzően talaj- és talajvízvizsgálatot kell végezni, és annak eredményétől függően kell a szükséges intézkedéseket megtenni.
- (2) A Szabályozási Területen talajszennyező tevékenység nem folytatható.
- (3) A hatályos felszín alatti vízminőségvédelmi rendelet „érzékeny” felszín alatti vízminőségvédelmi kategória határértékei betartandók.
- (4) Káros légszennyezéssel járó, büzt kibocsátó tevékenység nem folytatható. A mindenkor hatályos levegőtisztaság-védelmi jogszabály vonatkozó határértékeit kell betartani a Szabályozási Területen.
- (5) A Szabályozási Területen keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése és szállítása a mindenkor hatályos jogszabályok szerint történhet.
- (6) A Szabályozási Területen terepszint alatti építkezéssel a talaj- és rétegvíz áramlás útját elzárni nem szabad, annak megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (7) A Szabályozási területet érintő veszélyességi övezetek határára belül a vonatkozó jogszabályok előírásait kell figyelembe venni.

11. Zöldfelületek

11. §

- (1) A beépítés során a minimálisan kialakítandó zöldfelület arányát az övezeti előírások tartalmazzák. A kötelezően kialakításra kerülő zöldfelület minimum 30 %-át egybefüggően kell kialakítani.
- (2) 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fa kivágása csak hatósági engedéllyel lehetséges. A kivágásra kerülő fák pótlása az idevonatkozó önkormányzati rendelet előírásai szerint történhet.

- (3) Tetőkert és mélygarázs tetőfödémén létesített zöldfelület a vonatkozó jogszabály szerint számítható be az építési övezetben előírt zöldfelület mértékébe.

MÁSODIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI,
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ELŐÍRÁSAI

IV. FEJEZET
INTÉZMÉNYI TERÜLETEK

12. A Vi-2/IX-U jelű építési övezetre vonatkozó előírások

12. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a) közintézmény
 - b) igazgatás
 - c) iroda
 - d) szolgáltatás
 - e) vendéglátás
 - f) egyéb közösségi szórakoztatás
 - g) sport célú építmény
 - h) a kutatás- fejlesztés nem üzemi technológiái
 - i) kiskereskedelem.
- (2) Az építési övezetben önálló melléképület nem létesíthető.
- (3) A melléképítmények közül
- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele			Vi-2/IX-U
a) megnevezése:	Határ út melletti intézményterület		
b) az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
c) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	10.000 m²
	legkisebb	közterülethez	70 m
		csatlakozó szélessége:	
	legnagyobb	beépítési mértéke:	35 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	30 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója (szmá):	2,25 m^{2/} m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	1,0 m^{2/} m²

- | | | | |
|----------------|------------|--------------------------------|--------------|
| | | (szmp) | |
| | legnagyobb | szint alatti beépítés mértéke: | 60 % |
| d) az épületek | maximális | épületmagassága: | 21 m |
| | minimális | párkánymagassága: | 4,5 m |
| | maximális | párkánymagassága: | 21 m |
- (5) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (6) Az övezetben az előkert min. 10,0 m.
- (7) Az épület felülnézetét az épülettel együtt ötödik homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.
- (8) Az övezetben sorgarázs az épület földszintjén nem alakítható ki.
- (9) Az övezetben kerítés nem létesíthető.

V. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLETEK

13. A Gksz-2/IX-U-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások 13. §

- (1) A jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló gazdasági építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági funkció,
 - b) raktározás, logisztika,
 - c) kutatás- fejlesztés,
 - d) iroda, igazgatás,
 - e) kereskedelem, szolgáltatás,
 - f) szálláshely-szolgáltatás,
 - g) sportépítmény
 - h) parkolóház
 - i) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (2) Az építési övezetben önálló melléképület csak a rendeltetéssel összefüggésben létesíthető.
- (3) A melléképítmények közül
- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (pihenés, játék és sport céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - f) zászlótartó oszlop
- helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele**Gksz-2/IX-U-1**

a) megnevezése:	UNIX telephely és környezete gazdasági terület	
b) az egyes telkek beépítési módja:		szabadonálló
c) a telkek megengedett legkisebb területe:	legkisebb	3.000 m²
	legkisebb közterülethez csatlakozó szélessége:	30 m
	legnagyobb beépítési mértéke:	45 %
	legkisebb zöldfelületi mértéke:	20 %
	legnagyobb szintterületi mutatója (szmá):	1,5 m²/ m²
	legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)	0,5 m²/ m²
	legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	60 %
d) az épületek maximális épületmagassága:	maximális	14 m
	minimális párkánymagassága:	3,5 m
	maximális párkánymagassága:	18 m

(5) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.

(6) Az övezetben az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) az előkert a KÖu jelű közlekedési övezetek mellett legalább 10,0 m, a kiszolgáló utak mentén legalább 5,0 m,

b) oldalkert legalább 7,0 m,

c) a hátsókert legalább 6,0 m, de nem lehet kisebb az épület hátsókartre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.

(7) Az épület felülnézetét az épülettel együtt ötödik homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.

(8) Az övezet telkeinek parkolóigénye legfeljebb 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve magánút egy részének felhasználásával kialakítható.

14. A Gksz-2/IX-U-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**14. §**

(1) A jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló gazdasági építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági funkció,

b) raktározás, logisztika,

c) kutatás- fejlesztés,

d) iroda, igazgatás,

e) kereskedelem, szolgáltatás,

f) szálláshely-szolgáltatás,

g) sportépítmény

h) parkolóház

i) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.

- (2) Az építési övezetben önálló melléképület csak a rendeltetéssel összefüggésben létesíthető.
- (3) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - kerti építmény (pihenés, játék és sport céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - kerti vízmedence,
 - kerti lugas,
 - zászlótartó oszlop
 - siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló helyezhetők el.
- (4) A építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele

Gksz-2/IX-U-2

a) megnevezése:	UNIX telephely és környezete gazdasági terület		
b) az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
c) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	3.000 m²
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	30 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	55 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	20 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója (szmá):	2,0 m²/ m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)	0 m²/ m²
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	60 %
d) az épületek	maximális	épületmagassága:	16 m
	minimális	párkánymagassága:	3,5 m
	maximális	párkánymagassága:	18 m

- (5) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (6) Az övezetben az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:
- az előkert a KÖu jelű közlekedési övezetek mellett legalább 10,0 m, a kiszolgáló utak mentén legalább 5,0 m,
 - oldalkert legalább 8,0 m,
 - a hátsókert legalább 6,0 m, de nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.
- (7) Az övezetben kialakult utcavonalon álló és/vagy zárt sorú beépítésű épületeinek bővítése, emeletréépítése, tetőtérbeépítése az illeszkedés követelményeit betartva lehetséges az előírások keret között.
- (8) Az épület felülnézetét az épülettel együtt ötödik homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.

15. A Gksz-2/IX-U-3 és Gksz-2/IX-U-4 jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

15. §

- (1) A jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló gazdasági építési övezetek területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági funkció,
 - b) raktározás, logisztika,
 - c) kutatás- fejlesztés,
 - d) iroda, igazgatás,
 - e) kereskedelem, szolgáltatás,
 - f) szálláshely-szolgáltatás,
 - g) sportépítmény
 - h) parkolóház
 - i) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (2) Az építési övezetekben önálló melléképület csak a rendeltetéssel összefüggésben létesíthető.
- (3) A melléképítmények közül
 - a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (pihenés, játék és sport céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) zászlótartó oszlop
 - f) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztárolóhelyezhetők el.
- (5) Az övezetekben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (6) Az építési övezetben előírt minimális – 20 %-os - zöldfelületi arányt el nem érő, már beépített telkek meglévő zöldfelületi aránya nem csökkenhet új építés vagy új burkolt felületek létesítése által és nem lehet kevesebb 10 %-nál.
- (7) Az övezetben a 10% mértékű legkisebb zöldfelületi arány csak munkahelyteremtő beruházás megvalósításának érdekében alkalmazható.
- (8) Az övezetekben az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:
 - a) az előkert a Gubacsi út mentén 10 m, kiszolgáló utak mentén legalább 5,0 m,
 - b) oldalkert legalább 7,0 m,
 - c) a hátsókert legalább 6,0 m, de nem lehet kisebb az épület hátsókeretre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.
- (9) Az épület felülnézetét az épülettel együtt ötödik homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.
- (10) Az övezetek telkei parkolóigényének legfeljebb 50 %-a 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve magánút egy részének felhasználásával is kialakítható.
- (11) A **Gksz-2/IX-U-3** jelű építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele			Gksz-2/IX-U-3
a) megnevezése:	UNIX telephely és környezete gazdasági terület		
b) az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
c) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	5.000 m²
	legkisebb	szélessége:	50 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	60 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	20 (10)%¹
	legnagyobb	szintterületi mutatója (szmá):	1,5 m^{2/} m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)	0,5 m^{2/} m²
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	60 %
d) az épületek	maximális	épületmagassága:	14 m
	minimális	párkánymagassága:	3,5 m
	maximális	párkánymagassága:	18 m

(12) A Gksz-2/IX-U-4 jelű építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele			Gksz-2/IX-U-4
a) megnevezése:	UNIX telephely és környezete gazdasági terület		
b) az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
c) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	5.000 m²
	legkisebb	szélessége:	50 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	45 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	20 (10)%²
	legnagyobb	szintterületi mutatója (szmá):	1,5 m^{2/} m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)	0,5 m^{2/} m²
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	45 %
d) az épületek	maximális	épületmagassága:	14 m
	minimális	párkánymagassága:	3,5 m
	maximális	párkánymagassága:	18 m

¹ a (6) és (7) bekezdés szerinti feltételek teljesülése mellett a BFKH Állami főépítész BP/1002/00030-6/2017 ügyiratszámú hozzájárulása alapján

² a (6) és (7) bekezdés szerinti feltételek teljesülése mellett a BFKH Állami főépítész BP/1002/00030-6/2017 ügyiratszámú hozzájárulása alapján

16. A Gksz-2/IX-U-5 jelű építési övezetre vonatkozó előírások
16.§

- (1) Az építési övezet területe kizárólag elektromos alállomás, valamint a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló iroda, raktár, szolgálati lakás és gépjárműtároló elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben önálló melléképület csak a fő rendeltetéssel összefüggésben létesíthető.
- (3) A melléképítmények közül
 - a) az üzemi technológia műtárgyai,
 - b) a közműbecsatlakozási műtárgy, helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele			Gksz-2/IX-U-5
a) megnevezése:	UNIX telephely és környezete gazdasági terület	elektromos alállomás	
b) az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
c) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	10.000 m²
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	100 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	30 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	20 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója (szmá):	1,5 m^{2/1} m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)	0,5 m^{2/1} m²
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	40 %
d) az épületek	maximális	épületmagassága:	21 m
	minimális	párkánymagassága:	4,5 m
	maximális	párkánymagassága:	21 m
(5) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.			
(6) Az övezetben az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:			
a) az előkert a KÖu jelű közlekedési övezetek mellett legalább 10,0 m, a kiszolgáló utak mentén legalább 5,0 m,			
b) oldalkert legalább 10,5 m.			

VI. FEJEZET
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

17. A K-Okt/IX-U jelű építési övezetre vonatkozó előírások
17. §

- (1) A különleges oktatási központ építési övezet területén az oktatási-nevelési célú létesítményeken kívül
- a) szállás (kollégium)
 - b) iroda
 - c) szolgáltatás
 - d) vendéglátás
 - e) tanműhely
 - f) sportlétesítmény
 - g) parkolóház
- rendeltetési egységek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetben önálló melléképület csak a rendeltetéssel összefüggésben létesíthető.
- (3) A melléképítmények közül
- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (pihenés, játék és sport céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 - f) zászlótartó oszlop
- helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele		K-Okt/IX-U	
a) megnevezése:		Szily Kálmán SZKI és Kollégium	
b) az egyes telkek beépítési módja:		szabadonálló	
c) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	10.000 m²
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	70 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	35 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	40 %
	legnagyobb	sztintterületi mutatója (szmá):	1,5 m²/ m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)	0.75 m²/m²
	legnagyobb	sztint alatti beépítés mértéke:	40 %
d) az épületek	maximális	épületmagassága:	14 m
	minimális	párkánymagassága:	4.5 m
	maximális	párkánymagassága:	18 m
(5) Az övezetben az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:			
a) az előkert a KÖu jelű közlekedési övezetek mellett legalább 10,0 m, a kiszolgáló utak mentén legalább 5,0 m,			

- b) oldalkert legalább 7,0 m,
 - c) a hátsókert legalább 6,0 m, de nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző tényleges beépítési magasságának mértékénél.
- (6) Az övezetben kialakult utcavonalon álló beépítésű épületeinek bővítése, emeletráépítése, tetőtérbeépítése az illeszkedés követelményeit betartva lehetséges az előírások keret között.

HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

VII. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

18. A közutak általános előírásai 18.§

- (1) A KÖu jelű területek kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárútként, vagy kétfoldali irányhelyes kerékpársávként) létesíthető.
- (3) A KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.
- (4) A KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 övezetekkel határos építési telek esetén, amennyiben az több közterülettel is határos, a gépjármű ingatlan kiszolgálást az erre alkalmas alacsonyabb hálózati szerepű közúti területről kell biztosítani.
- (5) A KÖu-2, KÖu-3 és KÖu-4 övezetek területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (6) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely a területen nem létesíthető.
- (7) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.
- (8) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.
- (9) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejáratokkal kell biztosítani, az alábbiak szerint
 - a) személygépjárművek esetén négyszáz férőhely parkoló kapacitásig egy ki- és bejárat létesíthető,
 - b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló ki-bejárat létesíthető.

19. I. rendű főutak területe – Határ út (KÖu-2)

19.§

- (1) Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezet területén parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.

20. II. rendű főutak területe – Illatos út (KÖu-3)

20.§

- (1) Az övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

21. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe – Gubacsi út (KÖu-4)

21.§

- (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén szervizút nélküli közterületi parkoló csak az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki.

22. A kötöttpályás közlekedési létesítmények területe (KÖk)

22.§

- (1) A KÖk kötöttpályás közlekedési terület a MÁV vasúti és vasúti üzemi területei, valamint az ezekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál. A területen az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó építmények, épületek helyezhetők el. A területen más célú felhasználás számára telket kialakítani nem lehet.
- (2) A Szabályozási terven jelölt „távlati kötöttpályás fejlesztés közelítő nyomvonal felületén, illetve felszín alatt” védőterületén belül a nyomvonal helyigényének pontos meghatározásáig építési tevékenység csak az illetékes közlekedési hatóság által meghatározott módon folytatható.

VIII. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

23. Védelmi erdőterület (Ev)

23. §

- (1) Az övezetbe az elsődlegesen a velük szomszédos területek környezeti állapotjavításának céljára kialakított, jellemzően közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek és az azonos célú erdősítésre alkalmas területek tartoznak.
- (2) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (3) Védőerdő területén gépjármű várakozóhely nem létesíthető.
- (4) A kialakítható legkisebb telek területe 5000 m².

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

24. Záró rendelkezések

24. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest, IX. ker. Linde telephely és környéke (Illatos út – Gubacsi út – Határ út – MÁV (38230/41 hrsz.) keleti határa által határolt terület) Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 24/2004. (VI.28.) sz. rendelete.

Budapest, 2017. szeptember 7.