

**A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének
10/2004. (III. 16.) sz. rendelete
a Budapest, IX. ker. METRÓ ÁRUHÁZ ÉS KÖRNYÉKE
(Ecseri út – 3-as villamos vonala – Határ úti felüljáró – Illatos út - 38236/178 hrsz-ú terület
délnyugati telekhatára – Kiskalmár utca meghosszabbítása – Táblás köz által határolt terület)
Kerületi Szabályozási Tervéről**

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

AZ ELŐÍRÁSOK HATÁLYA

1. § E rendelet hatálya Budapest Főváros IX. kerület igazgatási területének a szabályozási tervben lehatárolt részére, az Ecseri út – 3-as villamos vonala – Határ úti felüljáró – Illatos út – 38236/178 hrsz-ú terület délnyugati telekhatára – Kiskalmár utca meghosszabbítása - Táblás köz által határolt területére (a továbbiakban: a terület) terjed ki.

AZ ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

2. § (1) Jelen Építési Szabályzat (a továbbiakban: a Szabályzat) csak a jelen szabályozási tervvel (a továbbiakban: a szabályozási tervvel) együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

(2) A területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni csak az e rendeletben közzétett szabályozási terv és a szabályzat alapján szabad. Az ebben nem szabályozottak tekintetében az Étv., az Országos Településrendezési és Építési Követelmények közzétételéről szóló 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a Budapesti Városrendezési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (BVKSZ) előírásait, a vonatkozó szabványokat, ágazati és eseti üzemeltetői előírásokat be kell tartani.

(3) A szabályozási tervben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:

- a) a szabályozási vonal
- b) az övezeti határvonal
- c) az övezeti jellemzők: beépítési mód, kialakítható legkisebb telekterület, legnagyobb megengedett beépítettség, szintterületi mutató, legkisebb kötelező zöldfelület mértéke, legnagyobb építménymagasság
- d) az építési hely és határa, mely a telekalakítással értelemszerűen változik, az elő-, oldal- és hátsókert megtartásával
- e) a kötelező építési vonal
- f) kötelező megszüntetés
- g) új közterület szabályozási szélesség
- h) a kötelező fásítás és beültetési kötelezettség
- i) a magánút (közhasználat céljára időkorlátozás nélkül).

(4) A kötelező elemek módosítása csak a szabályozási terv megváltoztatásával megengedett.

(5) A (3) bekezdésben nem említett elemek irányadó jellegűek, ezért azoktól e rendelet módosítása nélkül el szabad térni.

(6) Az építési engedélyezési tervet benyújtása előtt legalább egyszer egyeztetni kell a főépítéssel és a főépítész állásfoglalását mellékelni kell az építési engedélyezési tervhez.

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

3. § (1) Sorgarázs az épületek közterület felőli földszintjén, illetve önálló épületben – a Táblás köz mentén a szabályozási tervben lehatárolt terület kivételével – nem helyezhető el.

(2) A területen a közterület felőli telekhatáron kerítés csak áttört kivitelben létesíthető. A terv területén kerítésen szögesdrót nem létesíthető. A kerítés és lábazat együttes magassága legfeljebb 2,00 méter lehet, melyen belül a lábazat magassága legfeljebb 60 cm lehet.

(3) A területen DIN A0 méretet meghaladó reklámhordozó nem helyezhető el, kivéve az építési terület takarására szolgáló és meghatározott időre, de legfeljebb 6 hónapra engedélyezett reklámot és az épület részeként kialakított cégfeliratot.

(4) Új cégfelirat, céglogo csak az épülettel együtt, felújítással, rendeltetésváltással egyidejűleg, továbbá cégváltozás estén alakítható ki. Az épületen, illetve oszlopon elhelyezett cégfelirat, céglogo magassága legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg a meglévő épületet, de legfeljebb az építési övezetre megengedett legnagyobb építménymagasság értékét.

(5) A közterületen elhelyezett kerítések és a 8. § (1) bekezdésben fel nem sorolt építmények bontandóak.

ÉPÜLETEK KIALAKÍTÁSA

4. § (1) A területen meglévő épület bontása esetén annak helyén új épület csak jelen szabályzatnak megfelelően helyezhető el.

(2) A tetőfelépítmények (Pl: lift- és egyéb gépház, tetőkijárat, víztartály) területe nem haladhatja meg az épület alapterületének 25%-át. A területen – az épületek rendezett megjelenése érdekében – biztosítani kell a tetőfelépítmények látványának és tetőnézetének egységes megjelenését.

(3) Bővítmény létesítésére – a terepszint alatti bővítmény kivételével – az új épületek kialakítására vonatkozó előírások érvényesek.

(4) A területen új üzemanyagöltő állomás csak a szabályozási terven meghatározott helyen helyezhető el.

(5) A kerítéssel összeépített vagy azzal együtt kialakított legfeljebb 30 m² bruttó alapterületű portaépület elhelyezhető, melynek területét is építési helynek kell értelmezni.

KÖRNYEZETVÉDELEM

5. § (1) A föld védelme:

a) A területen a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát, illetve az erre vonatkozó minősítés felülvizsgálatát.

b) A területen vízvételi hellyel ellátott létesítményt – a talaj védelme érdekében – csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.

c) Az építményeket, a terepszint, illetve az épületek alatt elhelyezésre kerülő helyiségeket – a talaj szennyezésének elkerülése érdekében – úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony hulladékok és (folyékony) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.

(2) Levegőtisztaság-védelem:

a) A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenység céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

b) Az épület alatt, terepszint alatt létesíthető garázs, illetve parkolóház levegője csak az illetékes szakhatóságok előírásainak megfelelően vezethető a szabadba.

(3) A víz védelme:

a) A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a (felszíni) vízelvezető-rendszerre és az esetlegesen szükséges szivárgó-rendszerre vonatkozó - a legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv(ek)ben kell megoldani.

b) A területen a felszíni vizek védelme - a bemosódás elkerülése - érdekében a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható.

(4) Zajvédelem: A területen a zajra érzékeny helyiségek zaj elleni védelméről megfelelő műszaki megoldással gondoskodni kell. Ilyen esetben az építési engedélyezési eljárás során igazolni kell, hogy az alkalmazott műszaki megoldás megvalósításával a zajvédelmi követelmények teljesülnek.

(5) Élő természet védelme:

a) A területen és környezetében az építés miatt megszüntetett növényzet visszapótlásáról a törzsátmérő mértékének megfelelően kell gondoskodni.

b) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az építésügyi hatóság - az engedélyezési eljárás keretében – határozza meg.

c) A közterületek be nem épített és nem burkolt felületeit zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

d) A megmaradó növényzet építés alatti megfelelő védelméről gondoskodni kell.

e) A közterületeket, a gyalogutakat úgy kell kialakítani, hogy az(ok) a mozgásukban korlátozottak számára is elérhető(k) legyen(ek).

f) A minimális zöldfelület mértékének számítása során a gyephézagos parkoló-felületek nem vehetők figyelembe.

(6) Hulladékgazdálkodás:

a) A területen keletkező hulladék elszállításáig történő tárolásáról, elhelyezéséről a létesítmények kialakítása és átalakítása során úgy kell gondoskodni, hogy az a környezetet a vonatkozó hatályos rendelkezésekben megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje.

b) A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni.

A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME

6. § (1) A környezethez történő illeszkedés módját az építésügyi hatósági eljárás keretében az önkormányzati főépítész közreműködésével kell meghatározni. Az építésügyi hatósági eljárás előtt legalább egy alkalommal az önkormányzati főépítésszel egyeztetni kell.

(2) Bármilyen földmunkával járó beruházás, tereprendezés előtt a tulajdonos köteles az illetékes régészeti szakhatósággal egyeztetést végezni annak érdekében, hogy az a földmunkákat figyelemmel kíséresse, és az esetleges leletmentést elvégezhesse.

(3) Az építési helyen kívül lévő építmények, építményrészek szintterülete nem növelhető. Átalakításukat csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból szabad végezni. Felújításuk csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében megengedett.

(4) A területen pavilon, sátor, kocsi, árusító, vagy reklámhordozó, egyéb hasonló jellegű berendezés, szerkezet nem helyezhető el.

(5) Útbaigazító táblák csak csoportosan, egységes megjelenítéssel létesíthetők.

(6) A településkép védelme érdekében az építési hatóság meglévő építmények átalakítását, bontását is elrendelheti.

M-IX- JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

7. § (1) Az **M-IX-1** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek teljes közművesítéssel kialakított telkein kereskedelmi és szolgáltató épületek, raktárak és üzemi épületek helyezhetők el. Üzemanyag-töltő állomás kizárólag a szabályozási tervben meghatározott területen helyezhető el. Az építési övezet jellemzőit a 1. számú táblázat rögzíti.

(2) Az **M-IX-2** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek teljes közművesítéssel kialakított telkein raktárak és üzemi épületek, irodaépületek, intézmények épületei helyezhetők el. Az építési övezet jellemzőit a 1. számú táblázat rögzíti.

(3) Az **M-IX-3** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek teljes közművesítéssel kialakított telkein elsősorban irodaépületek, intézmények épületei, szolgáltató épületek, raktárak és üzemi épületek helyezhetők el. Az építési övezet jellemzőit a 1. számú táblázat rögzíti.

(4) Az **M-IX-4** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek teljes közművesítéssel kialakított telkein raktárak és üzemi épületek, irodaépületek, intézmények épületei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el. Az építési övezet jellemzőit a 1. számú táblázat rögzíti.

(5) Az **M-IX-5** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek teljes közművesítéssel kialakított telkein kereskedelmi épületek, szolgáltató épületek és üzemanyag-töltő állomás helyezhető el. Az építési övezet jellemzőit az 1. sz. táblázat rögzíti.

1. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb	min.	max.
	terület	közterület felőli szélesség	beépítési mértéke	szint-területi mutató	terepszint alatti beépítettség	zöld-felületi mérték	építmény-magassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	m
M-IX-1	3000	30	50	2,0	50	25	6,0	16,0
M-IX-2	6000	30	45	2,0	45	25	6,0	16,0
M-IX-3	4000	30	45	2,0	45	25	6,0	16,0
M-IX-4	3000	30	55	2,4	55	25	6,0	16,0
M-IX-5	3000	30	50	1,5	50	25	6,0	10,5

KL-KT-IX JELŰ ÖVEZET

8. § (1) Az övezet területén csak közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb melléképítmények és műtárgyak helyezhetők el, közterületen új építményt elhelyezni – esővédő, autóbuszváró, telefonfülke, hírlapárusító és virágárusító pavilon kivételével – nem szabad.

(2) Az övezetben a telek területének be nem épített és nem burkolt részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

E-VE-IX JELŰ ÖVEZET

9. § Az övezet területén az BVKSZ 53. § E-VE célzott terület-felhasználási módú területekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

KERETÖVEZETBE NEM SOROLT TERÜLET

10. § (1) A terület keretövezetbe nem sorolt köz-, illetve magánterület.

(2) Az övezet területén a KL-KT jelű keretövezet előírásait kell alkalmazni.

KÖZLEKEDÉSI ÉPÍTMÉNYEK

11. § (1) A kialakítandó közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási terv rögzíti.

(2) A területen a közterületek (utcák, vegyes használatú utak, gyalogutak stb.) kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak – köztárgyak – elhelyezését is tartalmazó terv(ek) szerint kell elvégezni, a kertészeti tervekkel összehangolva.

(3) A területen a közterületek, utcák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni, kivéve, ha a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé, illetve ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát.

(4) A terepszinten kialakított parkolókat fásított parkolóként kell kialakítani, 4 ph/fa.

KÖZMŰ ÉPÍTMÉNYEK

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

(2) A területen a használaton kívüli közművezetéseket, berendezéseket, építményeket el kell távolítani.

(3) A területen új légvezeték nem helyezhető el. A meglévő légvezeték esetében csak az élet- és vagyónbiztonság érdekében szükséges felújítások, korszerűsítések végezhetők.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

13. § (1) A szabályozási terven a keretövezeti módosítással érintett területek az FSZKT módosítását követően lépnek hatályba.

(2) Jelen rendelet a kihirdetésekor lép hatályba.

Budapest, 2004. március 4.

Dr. Gegesy Ferenc
polgármester

Dr. Oszvári István
jegyző