

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 23.§ (5) bekezdés 6. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján).

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja alapján felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát.

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetőek

- a tervezés alá vont terület szerkezetét, területfelhasználását és beépítését meghatározó elemek, a beépítés paramétereivel kapcsolatos elhatározások,
- biztosítható a Szabályozási Terület beépítési magassági szabályainak megállapítása, valamint
- a szabályozási terület működtetésében meghatározó infrastrukturális elemek területigényének biztosítása és az azokra vonatkozó rendelkezések.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### ***1-2. §-hoz***

Az **1. §** a rendelet területi hatályát, a **2. §** az előírások alkalmazását rögzíti

### ***3. §-hoz***

A **3. §** definiálja mindazon jelen rendeletben alkalmazott fogalmak értelmezését, melyek egyéb jogszabályokban nem kerültek megállapításra.

### ***4. §-hoz***

A **4. §** definiálja az rendelet 1-3. számú rajzi és szöveges mellékleteit.

### ***5. §-hoz***

A **5. §** definiálja az rendelet rajzi mellékleteiben foglalt kötelező érvényű szabályozási elemeket.

### ***6. §-hoz***

Az **6. §** a telekrendezés jelen rendelet területi hatályán belül a telkek kialakítására vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

### ***7. §-hoz***

A **7. §** rögzíti a hatályos fővárosi tervek - TSZT és az FRSZ - szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódását.

### ***8-9. §-hoz***

A **8. §** rögzíti a Szabályozási területen az építés és bontás általános feltételeit, a **9. §** a területeken elhelyezhető funkciókra, építményekre valamint az építmények elhelyezésére, kialakítására, átalakítására, bővítésére vonatkozó egységes és általános vonatkozó előírásokat. Új épület elhelyezése esetén, amennyiben a Szabályozási Terv építési helyet nem rögzít, a jelen rendelet vonatkozó előírásai valamint az OTÉK előírásaiban foglaltak alkalmazandók.

### **10. §-hoz**

A 10. § rögzíti a Szabályozási Területen az épületmagasságokra és párkánymagasságokra vonatkozó előírásokat az FRSZ előírásainak figyelembe vételével együttesen.

### **11. §-hoz**

A 11. § előírásai rögzítik a Szabályozási Területen belül a közlekedésre vonatkozó általános előírásokat, valamint a rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket biztosításának feltételeit. A szükséges parkolóhelyek mértékének funkciók szerinti meghatározása a kialakult jelenlegi állapot és a terület specifikus adottságainak figyelembe vételével történt.

### **12. §-hoz**

A 12. § előírásai rögzítik a közterületekre vonatkozó, közterületek használatára egyedi előírásokat, elsősorban:

- *a közterületi berendezési tárgyak, utcabútorok, köztárgyak, kiemelt növényágak elhelyezését*
- *a Szabályozási Területen közterületen állandó jelleggel elhelyezhető és nem elhelyezhető egyéb létesítmények körét (pavilonok, automaták, stb.)*
- *a közterületi teraszok, szezonális vendéglátó teraszok kialakításának szabályait*
- *közmű rendeltetésű köztárgy elhelyezhetőségének szabályait*
- *a „gyalogos elsőbbségű utca/tér díszburkolattal és a „közlekedési hasznosítású közterület” –ek kialakításának szabályait*

### **13.§-hoz**

A 13. § előírásai a közműlétesítményekre egyedi, specifikus vonatkozó rendelkezéseket rögzítik.

### **14. §-hoz**

A 14. § környezetvédelemre vonatkozó előírásai az alábbi általános előírások alapján rögzítik a Szabályozási területre specifikus előírásokat melyeket az alábbi jelenleg hatályos rendelkezések együttes alkalmazásával kell alkalmazni:

- *A talaj a természeti és művi környezet eleme, helyhez kötött, ezért a talajt ért szennyeződések felhalmozódhatnak, hatásuk tartós lehet. A talaj védelme érdekében a szabad területeket burkolattal kell ellátni vagy zöldfelületként fenntartani, melyeken semmilyen talajt veszélyeztető tevékenység nem folytatható.*
- *A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolását, melynek értelmében Budapest IX. kerülete „érzékeny” felszín alatti vízminőség védelmi kategóriába tartozik. A felszíni alatti vizek minősége védelmének szabályaira a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.*
- *A mélygarázsok frisslevegő utánpótlása térszínen történhet, légszennyezéssel nem jár. Viszont a mélygarázsban a gépjárművek működése légszennyező anyagok kibocsátásával jár, melyek a belső udvarokban, térszínen egészségkárosító hatásúak lehetnek. A használt levegő szellőztető kürtőinek tetőgerinc magasságú kivezetésével az udvarok levegőjének tisztasága megóvható.*
- *Az építési munkákkal járó vonalas és felületi kiterjedésű porterhelés egészségkárosító, allergizáló hatású. A védelem előírása az építkezések idején is élhető környezet biztosítását szolgálja.*
- *A levegővédelmi követelményeket a hatályos jogszabályok, a környezetvédelmi programok, a településrendezési tervek, településfejlesztési koncepció, a kerületi*

önkormányzat környezetvédelmi programja tartalmazza. A levegő védelméről a 292/2015. (X. 8.) Korm. rendelettel módosított 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet rendelkezik. A légszennyezétségi agglomerációk és zónák kijelölését a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet tartalmazza, melynek értelmében Ferencváros az 1. Budapest és környéke légszennyezési agglomerációba tartozik. A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeire a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet vonatkozik.

- A környezeti zajt okozó tevékenységek és létesítmények működése során a zaj-és rezgésterhelésre a 284/2007. (X.29) Kormány rendeletet kell betartani, valamint a 91/2015. (XII. 23.) FM rendeletben foglaltak hatályosak a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet, valamint a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet módosítására vonatkozó rendeletet.
- A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestületének 26/2009. (XII.04.) rendelete vonatkozik a zaj elleni védelem egyes szabályaira, az építési tevékenység kormányrendeletben foglalt előírásainak szigorítására. A kerületi rendelet egyben meghatározza a kulturális vagy szabadidős zajforrásra vonatkozó zajterhelési határértékeket, a vendéglátó egységek kerthelyiségeinek működtetését, a kertépítéssel és fenntartással kapcsolatos zajt keltő tevékenységek szabályait.
- A veszélyes hulladékokra és a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályaira 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendeletben foglaltakat kell betartani.

### 15. §-hoz

A 15. § zöldfelületekre vonatkozó előírásai az alábbi általános előírások alapján rögzítik a Szabályozási területre specifikus előírásokat, melyek az alábbiakkal együttesen alkalmazandók:

- Az övezeti előírásokban szereplő minimálisan kialakítandó zöldfelület meghatározásának célja a városi zöldfelületi rendszer feltételeinek megteremtése, kedvező városökológiai adottságok kialakítása, kondicionáló zöldfelületek megőrzése-fejlesztése, rekreációs lehetőségek biztosítása. Az övezeti előírásokban szereplő zöldfelületi minimum meghatározása a mindenkor hatályos OTÉK és FRSZ előírásaira épül.
- A városökológiai adottságok javításának eszközei: a zöldfelületek területi biztosítása - növelése, a zöldfelületek intenzitásának növelése, különös tekintettel a lombkoronaszint növelésére. A fejlesztés célja az egymástól elzárt területeken a foltszerűen megteremthető zöldfelületek biológiai hatékonyságának és kondicionáló értékének intenzívebb szintű biztosítása. A vonalas közterületeken és összefüggő szabad területeken cél a zöldfelületek ökológiailag hatékony hálózattá fejlesztése.
- Ferencváros közigazgatási területén lévő fák és fás szárú növények védelmére a 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet és az 1/2014. (I.28.) önkormányzati rendelet vonatkozik.
- A közterületeken megfelelő nagyságú zöldfelületek és egészséges lombtömeg a mikro-és helyi klíma kialakításában és fenntartásában döntő jelentőségű. Az ökológiai szempontokon túl a zöldfelületek egészséges egyensúlyt teremtenek az épített és természetes környezeti elemek között.
- Az értékes lombhullató fa, lombtömegként jelölt egyedek jelentősek környezetesztétikai, ökológiai, környezetvédelmi szerepük alapján, megőrzésük indokolt. Kivágásuk esetén körültekintően kell eljárni, s a kivágás indokát szakirányú végzettséggel rendelkező szakértő, szakcég által készített szakvéleménnyel alátámasztani.
- Az utcák fásításának célja a folyamatos fasorok telepítésével az ökológiailag hatékony, egészséges lombtömeg megteremtése, a kedvező mikro-és helyi klíma kialakítása és

*fenntartása. Az ökológiai szempontokon túl a fasorok az épített környezetet a természetes környezet elemeivel gazdagítják. A meglévő fasorok kiegészítése az egységes utcakép szerves része.*

- *A közpark, közkertek elsősorban az alapvető parkfunkciókat biztosítják. Gyalogos forgalmú díszburkolattal tagolt zöldfelületek, műalkotásokkal berendezett terek, melyek pihenést, rekreációt, szabadtéri játékot, testmozgást, közösségi találkozást egyaránt biztosítják. A parkok növényzete a környezet kondicionálását, az ártalmatlan környezeti hatások mérsékelését szolgálják.*

#### **16-27. §-hoz**

A **16-27. §** előírásai az egyes építési övezetek előírásait rögzítik, ezeket a rendelet 3. számú mellékletével együttesen kell alkalmazni. A melléklet az egyes telkekre vonatkozóan határoz meg maximális beépítési, szintterületi és minimális zöldfelületi mutatókat. Az előírások rendelkeznek az egyes övezetekben létesíthető funkciókról, a beépítés módjáról, a specifikus egyedi jellemzőkről valamint az alábbi paraméterekről:

- a) az építési övezetek jele
- b) megnevezése
- c) az egyes telkek beépítési módja
- d) az egyes telkek legkisebb területe
- e) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke
- f) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt
- g) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke
- h) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein
  - ha) új épület létesítése esetén általános célú bruttó szintterület
  - hb) új épület létesítése esetén az épület parkolási célú bruttó szintterület
  - hc) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület mértéke
  - hd) meglévő épület esetére vonatkozó előírás

#### **28. §-hoz**

A **28. §** a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységeit, az egyéb közterületeket, valamint a beépítésre nem szánt területeket rögzíti.

#### **29. §-hoz**

A **29. §** a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírásokat rögzíti a KÖu-2, KÖu-3 jelű területek használatára vonatkozóan.

#### **30-31. §-hoz**

A **30-31. §** a Zkp és Zkk jelű terület funkcióit és használatát rögzíti..

#### **33. §-hoz**

A **22. §** a rendelet hatálybalépésének időpontjáról és a Szabályozási Területre vonatkozó 18/2004. (V. 21.) sz. ÖK rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.