



## **Kerületi Építési Szabályzat**

### **Kvassay út környéke**

**Kvassay Jenő út – HÉV vonal - Könyves  
Kálmán krt. – vasútterület – Soroksári  
út által határolt területre vonatkozó**

## **Kerületi Építési Szabályzat**

# Jóváhagyandó munkarészek Egyeztetésre

**obeliszk stúdió**  
TERVEZŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.

H-1056 Budapest, Belgrád rkp. 12. 3/1a

**Megrendelő:** Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata

**Költségviselő megrendelő:** Atlétikai Stadion 2023 Kft.

**RING-KONTÚR CSOPORT VESZPRÉMTERV KONZORCIUM**  
részéről a konzorcium vezető, Ring Mérnöki Iroda Kft.

**Településtervezés** Obelisk Stúdió Kft.

<b>TELEPÜLÉSRENDEZÉS</b>		
Máyer Andrea okl. építészmérnök, vezető településtervező	Obelisk Stúdió Kft.	TT/1 01-1521
Kotsis István e.v. okl. építészmérnök, vezető településtervező		TT/1 01-1348
<b>TÁJI-TERMÉSZETI ADOTTSÁGOK,</b>		
Varga István Bence	S-TÉR Kft.	K 01-5299
<b>KÖRNYEZETVÉDELEM</b>		
Jenei Attila Okl. környezetmérnök	Denkstadt Hungary Kft.	Kamarai szám: 01-11827
Dr. Tallósi Béla természet-, tájvédelmi és igazságügyi szakértő	Denkstadt Hungary Kft.	szakértői eng. sz. Sz016/2011
Kvojka Ferenc okl. gépészmérnök	Denkstadt Hungary Kft.	MK SZKV-1.4, 2158/2/01/2017.
<b>KÖZMŰELLÁTÁS, HÍRKÖZLÉS</b>		
Településtervezési vízi közmű szakterület		
Rokob Ágnes	Mélyépterv Zrt.	VZ-TER; VZ-TEL, TV Kamarai szám: 01-1613
Településtervezési energia-közmű szakterület		
Hanczár Zsoltné okl. gépészmérnök, okl. városépítési szakmérnök	KÉSZ Tervező Kft.	TH, TE01-2418 mmk 01-2418
Hanczár Gábor	KÉSZ Tervező Kft.	

Településtervezési hírközlési szakterület		
Molnár Attila	Tetra-Com Kft.	TH 01-6341
Településtervezési gáz-közmű szakterület		
Jordán Péter	RENOVO Kft.	TE-01-2129
KÖZLEKEDÉS		
Dr. Macsinka Klára vezető tervező	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	KÉ-T, K1d-1, Tkö kamarai szám: 13-1017
Szücs Gergely okl. építőmérnök	MOBIL CITY Mérnöki Tanácsadó Bt.	
Dulicz László okl. építőmérnök, közgazdász szakmérnök	Mikroline Kft.	KÉ-VA, KÉ-K, KÉ-L, KÉ-HA
Dávid Gábor okl. közlekedésmérnök	Speciálterv Kft.	KÉ-KK, Tkö, KÉ-VK kamarai szám: 13-1017
Jani Mihály	Speciálterv Kft.	
ÖRÖKSÉGVÉDELEM		
Máyer Andrea okl. építészmérnök, vezető településtervező	Obelisk Stúdió Kft.	TT/1 01-1521 É 01-1521
RÉGÉSZETI SZAKTERÜLET		
Adorjánné dr. Gyuricza Anna		szakértői azonosító: B5COGJ
ÉPÍTÉSZETI TERVEK		
Az Atlétikai Stadion és azzal összefüggő területek építészeti terveit a NAPUR ARCHITECT Építészeti Iroda Korlátolt Felelősségű Társaság készítette.		
A Danubius megálló építészeti terveit a Veszprémterv Kft. – Bright Field Studios Ltd. készítette.		

## JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK

**RENDELETTERVEZET**

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének**

**...../2018. (.....) rendelete**

**a Budapest, IX. kerület „KVASSAY ÚT ÉS KÖRNYÉKE”**

**HÉV vonal - MÁV Kelenföld-Keleti pu. vasútvonal - Kvassay út által határolt terület által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról**

A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata 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) bekezdés 6. pontjában, valamint 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 a következőket rendeli el:

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

Jelen rendelet hatálya a Budapest, IX. kerület „KVASSAY ÚT ÉS KÖRNYÉKE” HÉV vonal - MÁV Kelenföld-Keleti pu. vasútvonal - Kvassay út által határolt terület 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 a jelen rendelet 1. számú melléklete (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. Értelmező rendelkezések, fogalommeghatározások

#### 3. §

(1) Jelen rendelet alkalmazásában

Az egyes övezetek meglévő, megtartandó, kialakítandó zöldfelületei: a tömbökön belüli telkek saját zöld felületei.

Épület általános célú bruttó szintterülete: az épület nem parkolóterületi rendeltetésű összes építményszintjének bruttó alapterülete (m<sup>2</sup>)

Épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete: az épületnek kizárólag parkolóterületi hasznosítású és annak üzemeltetéséhez szükséges (közlekedési és egyéb rendeltetésű) összes építményszintjének bruttó alapterülete (m<sup>2</sup>)

Egyéb zöldfelület beszámítható legmagasabb mértéke: a födémszerkezeten kialakított zöldfelület számított értékének az előírt zöldfelület számítása során figyelembe vehető részének legnagyobb aránya.

Parkolóterületi célú szintterületi mutató: az egyes építési telkek beépítése során: az összes parkolóterületi célú bruttó szintterület és a telkek területének hányadosa. (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)

Szintterületi mutató (általános célú): az egyes építési telkek beépítése során: az összes általános, nem parkolóterületi célú építményszint bruttó területének és a telkek területének hányadosa. (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)

Tetőkert: lapostető födémszerkezetén 41 cm vagy azt meghaladó felszintakarással kialakított, legalább kétszintes intenzív növényzettel beültetett építményrész.

### 4. A rendelet mellékletei

#### 4. §

(1) Térképi és rajzi mellékletek

1. számú melléklet - SZ-1 Szabályozási Terv

(2) Szöveges melléklet

2. számú melléklet - Építési övezetek beépítési határértékei

### 5. Szabályozási elemek

#### 5. §

(1) A jelen rendelet a mellékelt Kerületi Szabályozási Tervvel (a továbbiakban: a szabályozási terv) együtt alkalmazandó.

(2) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal
- b) kötelező megszüntető jel
- c) építési övezet jele

- d) építési övezet határa
  - e) szabályozási szélesség, közterületek szélessége
  - f) építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével
  - g) övezetekben kötelezően megtartandó vagy kialakítandó zöldfelülete
  - h) kötelező fásítás,
  - i) gyalogos átjárás jelölése (meglévő,/kiépítendő)
- (3) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak jelen rendelet, illetve a szabályozási terv módosításával lehet.
- (4) A szabályozási terv irányadó szabályozási elemeitől a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül el szabad térni.
- (5) A szabályozási terv más jogszabály alapján kötelező szabályozási elemeket és tájékoztató elemeket is feltüntet.

## 6. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

### 6. §

- (1) A területen nyeles telek nem alakítható ki.
- (2) Új beépítés esetén kötelező telket alakítani a szabályozási vonallal érintett telkek esetében.
- (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) Az egyes övezetekben kialakítható legkisebb telek méretét jelen rendelet 2. számú melléklete tartalmazza.

## 7. Területfelhasználási egységek

### 7. §

- (1) A Szabályozási Terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
- a) Vi-1: 4.25 (3.00+1.25) jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
  - b) K-SZ: 1,0 (1.00+0.0) jelű Különleges Szennyvízkezelés területe
  - c) K-Közl / Vi-1: 5.0 (4.0+1.0) jelű többszintes területfelhasználású terület, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület, valamint Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület.
- (3) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
- a) KÖu közúti közlekedési terület

I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület: Könyves Kálmán körút, Soroksári út

II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület: Kvassay Jenő út.

- b) Egyéb közterületek -a területfelhasználási egységeken belüli és határoló közterületek:  
Hajóállomás utca, Laczkovich utca, 38041/1 hrsz-ú közterület

## **8. Az építés és bontás általános feltételei, a területeken elhelyezhető funkciók, építmények**

### **8. §**

- (1) A Szabályozási Területen telkenként több épület elhelyezhető a vonatkozó előírások betartásával.
- (2) A Szabályozási Területen az egyes építési övezetekben egy épületen belül többrendeltetési egység is elhelyezhető azon esetben, ha a kialakításra kerülő funkciók egymásra nincsenek zavaró hatással.
- (3) 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.
- (4) A területen üzemanyagöltő állomás nem helyezhető el, kivéve a K-Közl/IX-K jelű építési övezetben épületen belül.
- (5) A területen a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) kerti építmény,
  - c) zászlótartó oszlop.
- (6) A területen sorgarázs nem létesíthető.
- (7) A területen önálló egyszintes csarnok nem létesíthető.
- (8) A Szabályozási Területen sátor (kivéve külön engedély alapján rendezvény céljára, legfeljebb 30 napra), lakókocsi, tűzrakóhely nem helyezhető el.
- (9) A Szabályozási Területen napkollektor, napelem és a megújuló energiaforrások műtárgyai elhelyezhetők.

## **9. Építmények elhelyezése, kialakítása, átalakítása, bővítése**

### **9. §**

- (1) A Szabályozási Területen az elő-, oldal-és hátsókert mérete új épület létesítése és meglévő épület bővítése, átépítése esetén:
  - a) a Szabályozási Terven építési hely jelölése esetén annak, valamint jelen rendelet egyedi övezetekre vonatkozó előírásainak megfelelően



- b) amennyiben a Szabályozási Terv építési helyet nem jelöl, valamint jelen rendelet egyedi övezeti előírást nem tartalmaz, az elő-, oldal-és hátsókert méretét a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni

## **10. Magasház kialakítására vonatkozó sajátos előírások**

### **10. §.**

- (1) Magasház a Vi-1/IX-K-2 és Vi-1/IX-K-3 övezetek területén helyezhető el, az övezeti előírások keretei között.
- (2) A városkép kedvezőbb alakítása érdekében a területen elhelyezhető magasház építészeti megjelenését össze kell hangolni a környezet beépítésével abban az esetben is, ha az ütemezetten kerül kialakításra.

## **11. Épületmagasság, párkánymagasság**

### **11. §**

- (1) A Szabályozási Területen a maximális épületmagasság az egyes övezetekben nem haladhatja meg a jelen rendelet 2. sz. mellékletében az egyes övezetekben meghatározott maximális értékeket.

## **12. Közlekedés, parkolás**

### **12. §**

- (1) A Szabályozási Területen meglévő és tervezett közterületek szabályozási szélességét a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Közforgalom elől el nem zárható területen, ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.
- (3) A területen az önálló regionális kerékpárút és a helyi kerékpárút-hálózat elhelyezését biztosítani kell.

### **Parkolás**

- (4) Új épület létesítése esetén a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben - a műszaki adottságok keretein belül - telken belül kell kialakítani.
- (5) Meglévő épület bővítése, vagy funkcióváltása esetén a meglévőhöz képest annyi többlet személygépjármű elhelyezését kell biztosítani, mely a korábbi funkcióhoz tartozó előírásokhoz képesti növekmény.
- (6) Új épület létesítése, illetve épületbővítés esetén telken belül új felszíni parkoló nem alakítható ki, kivétel ez alól:
- a) az épület rendeltetésszerű használatához megállásra, várakozásra kijelölt, illetve egyéb szakhatóságok által kötelezően előírt parkolóterület

- b) azokban az építési övezetekben, ahol a jelen rendelet 2. sz. mellékletében meghatározott maximális beépítés nem haladja meg a 40 %-ot a felszínen kialakítható a szükséges új parkolóférőhelyek 10 %-a, melyből 5 új parkoló minden esetben létesíthető.

(7) A rendeltetészerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:

Egy személygépkocsi számítandó:

1. szálláshely szolgáltató egység vendégszobaszámának egynegyede után
2. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után
3. napi fogyasztási cikket nem forgalmazó kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után,
4. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után,
5. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után
6. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után,
7. raktárhelyiségek minden megkezdett nettó 500 m<sup>2</sup> alapterülete után,
8. irodafunkció esetén az épületben kialakításra kerülő irodafunkciójú terület minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után
9. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után,
10. kollégium, diákotthon, diákszálló esetében minden 15 férőhely után.

### **13. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések**

#### **13.§**

- (1) A Szabályozási Területen teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) A Szabályozási Területről a csapadékvíz 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.
- (3) Felszíni parkolót szilárd vízzáró burkolattal kell kivitelezni, amelyek burkolt felületén összegyűlő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olajfogó, benzinfogó műtárgyon átvezetve lehet a közcsatornába engedni.
- (4) A Szabályozási Területen a Duna közelsége miatti a talaj- és rétegvíz áramlást útját elzárni nem szabad, a terepszint alatti építkezés esetén hidrológiai szakvélemény alapján a talaj- és rétegvíz áramlásának megfelelő megoldásáról a mélyépítés keretében gondoskodni kell.

## 14. Környezetvédelem

### 14. §

- (1) A Szabályozási Területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (távhő, gáz, elektromos) formában vagy megújuló energiaforrásokkal kell biztosítani.
- (2) Bármely építési munkálat, illetve építéshez kapcsolódó szállítás csak úgy végezhető, hogy a keletkező zaj és rezgés a lakónépességet a lehető legkevésbé zavarja.

## 15. Zöldfelületek

### 15. §

- (1) A meglévő közterületek átalakítása és felújítása során a közterületi zöldfelületek tervezéséről és kialakításáról is gondoskodni kell.
- (2) Fásítandóak a Szabályozási Terv-en „Kötelező fásítás” jelkulccsal ellátott területek, illetve közútszakaszok.

## 16. Beépítésre szánt építési övezetek

### 16. §

- (1) Vi-1: 4.25 (3.00+1.25) jelű „Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület” építési övezetei: Vi-1/IX-K-1 jelű építési övezet, Vi-1/IX-K-2 jelű építési övezet, Vi-1/IX-K-3 jelű építési övezet.
- (2) Vi-1: 5.0 (4.0+1.0) jelű „Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület” építési övezete: Vi-1/IX-K-4 jelű építési övezet.
- (3) K-Közl „Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület” építési övezete: K-Közl/IX-K jelű építési övezet.
- (4) K-SZ: 1,0 (1.00+0.0) jelű „Különleges Szennyvízkezelés terület” építési övezete: K-SZ/IX-K jelű építési övezet.

## 17. A Vi-1/IX-K jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

### 17. §

- (1) Az építési övezetek területén az alábbi építmények és rendeltetési egységek helyezhetők el:
  - a) igazgatás,
  - b) iroda,
  - c) kereskedelem,
  - d) vendéglátás,
  - e) szolgáltatás,
  - f) kulturális, egyéb közösségi szórakoztatás,
  - g) sport,

- h) hitéleti,
- i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei, továbbá
- j) parkolóház.

(2) Az építési övezetben nem helyezhető el:

- a) lakás,
- b) szálláshely-szolgáltatás,
- c) önálló raktárépület és rendeltetési egység,
- d) önálló ipari épület és rendeltetési egység.

(3) A (1) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem alakítható ki.

(4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:

- a) az építési övezetek jele: **Vi-1/IX-K-1, Vi-1/IX-K-2, Vi-1/IX-K-3**
- b) megnevezése: intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
- c) az egyes telkek beépítési módja zárt sorú beépítésű terület
- d) az egyes telkek beépítési módja: 2. számú melléklet szerint
- e) az egyes telkek legkisebb területe: 2. számú melléklet szerint
- f) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 2. számú melléklet szerint
- g) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 2. számú melléklet szerint
- h) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 2. számú melléklet szerint
- i) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
  - ia) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2. számú melléklet szerinti értéket
  - ib) új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2. számú melléklet szerinti értéket
  - ic) meglévő épület átépítése, emeletraépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a másfélszeresét (1,5 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>) a jelenlegi beépítési mértékhez képest,

(5) A Vi-1: 4.25 (3.00+1.25) jelű területegységen belül kialakított övezetek egyedi előírásai:

- a) Vi-1/IX-K-1 építési övezetben a tetőkertként is kialakítható egyéb zöldfelület legnagyobb mértéke (zöldfelület/telekterület %) 15 %.
- b) Vi-1/IX-K-2 övezetben
  - a. az előkert mértéke a Hajóállomás utca felől 0 m, a Kvassay út és a 38041/1 hrsz-ú közterület felől 5,0 m;

- b. magasház elhelyezhető, amelynek épületmagassága 45 m lehet.
- c) Vi-1/IX-K-3
  - a. az előkert mértéke a Hajóállomás utca felől 0 m, a Kvassay út felől 5,0 m;
  - b. magasház elhelyezhető, amelynek épületmagassága 45 m lehet.

### 19. A K-Közl / Vi-1: 5.0 (4.0+1.0) jelű építési övezetre vonatkozó előírások

#### 19. §

- (1) Az építési övezet parkolóházzal vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, rendeltetési egységek helyezhetők el:
- a) járműtároló, (terepszint alatti és/vagy feletti parkoló),
  - b) iroda,
  - c) olyan intézmény, melyet a közlekedési alapfunkció nem zavar,
  - d) kereskedelem,
  - e) raktár,
  - f) vendéglátás
  - g) trafó és egyéb közműépítmény.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el:
- a) lakás,
  - b) önálló raktárépület és rendeltetési egység,
  - c) önálló ipari épület és rendeltetési egység,
  - d) a (2) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (4) Az építési övezet létesítményei elsősorban a MÁV Kelenföld-Keleti pu. vasútvonal melletti útról szolgálhatók ki.
- (5) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
- a) az építési övezet jele: **K-Közl/IX-K / Vi-1/IX-K-3**
  - b) megnevezése: intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
  - c) az egyes telkek beépítési módja zárt sorú beépítésű terület
  - d) az egyes telkek beépítési módja: 2. számú melléklet szerint
  - e) az egyes telkek legkisebb területe: 2. számú melléklet szerint
  - f) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 2. számú melléklet szerint
  - g) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 2. számú melléklet szerint

- h) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 2. számú melléklet szerint
- i) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
- ia) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2. számú melléklet szerinti értéket
- ib) új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2. számú melléklet szerinti értéket
- (6) Az övezet területén a szabályozási tervben meghatározott kapacitású P+R parkolót kell kialakítani.
- (7) Az építési övezetben új építés esetén, az új építés után – nem beleértve a P+R igényt – a számított parkolási igény 75 %-át térszint alatt kell elhelyezni.
- (8) Az építési övezetben a minimális zöldfelület tetőkertként is kialakítható.

**20. K-SZ: 1,0 (1.00+0.0) jelű „Különleges Szennyvízkezelés terület” építési övezetre vonatkozó előírások**  
**20§.**

- (1) Az építési övezet kizárólag a települési folyékony hulladékok és szennyvizek kezelését biztosító létesítmények, telepek, mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben az alaptevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló:
- a) szolgálati lakás,  
 b) szolgálati szálláshely-szolgáltató épület,  
 c) iroda,  
 d) raktár,  
 e) trafó és egyéb közműlétesítmény,  
 f) járműtároló
- helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben kizárólag olyan tevékenység, technológia helyezhető el, mely nem igényel védőtávolságot, illetve a védőterülete telken belül marad.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
- a) az építési övezet jele: **K-Közl/IX-K / Vi-1/IX-K-3**
- b) megnevezése: intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
- c) az egyes telkek beépítési módja zárt sorú beépítésű terület
- d) az egyes telkek beépítési módja: 2. számú melléklet szerint
- e) az egyes telkek legkisebb területe: 2. számú melléklet szerint
- f) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 2. számú melléklet szerint
- g) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 2. számú melléklet szerint

- h) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 2. számú melléklet szerint
- i) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
  - ia) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2. számú melléklet szerinti értéket
  - ib) új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 2. számú melléklet szerinti értéket

## **21. Beépítésre nem szánt területek**

### **21. §**

(1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:

- a) KÖu jelű – Közúti közlekedési területek övezetei
- b) KÖk jelű Kötöttpályás közlekedési területek övezetei

## **22. Közúti közlekedési területek övezeteire vonatkozó előírások**

### **22. §**

(1) A közúti közlekedési területfelhasználású területek a következő övezetekbe tartoznak:

- a) KÖu-2/IX jelű – Közúti közlekedési területek II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:
  - 1. Könyves Kálmán körút (38038/9 hrsz).
- b) KÖu-3/IX jelű – Közúti közlekedési terület Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület:
  - 2. Soroksári út (38048/3 hrsz),
  - 3. Kvassay Jenő út (38034/6 részben, 38043, 38045/3, 38086/5, 38086/6, 38086/7 hrsz),
- c) KÖu-4/IX jelű - Egyéb övezetbe nem sorolt közterületek (utcák, névtelen közterületek, tervezett közterületek)
  - 1. Laczkovich utca (38039, 38038/15 hrsz),
  - 2. Hajóállomás utca (38086/7, 38086/254, 38086/65 hrsz),
  - 3. 38041/1 hrsz-ú telken kialakított névtelen utca.

(2) A KÖu jelű területek elsősorban közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak, ezek területén autós nem létesíthető.

(3) A KÖu jelű I. és II. rendű főutak számára szolgáló közúti közlekedési területeken a közúti gépjárműforgalom nem szüntethető meg.

(4) A KÖu jelű területeken újság-és virágárusító pavilon, jegyárusító automata, segélyhívó állomás, közcélú információs berendezés, a kerékpáros infrastruktúra és elektromos gépjárműtöltő berendezés létesítményei helyezhetők el.

**23. Kötőtpályás közlekedési területek övezeteire vonatkozó előírások****23. §**

- (1) A kötőtpályás közlekedési területfelhasználású területek a következő övezetekbe tartoznak:
- a) KÖk-1/IX-K jelű övezet a MÁV vasúti és vasúti üzemi területei számára szolgáló közlekedési területek:  
38028/1, 38028/2, 38034/7, 38038/8 38038/3hrsz).
  - b) KÖk-2/IX-K jelű övezet HÉV vasúti és vasúti üzemi területei számára szolgáló közlekedési terület:  
Soroksári út (38086/33 hrsz),  
Kvassay Jenő út (38034/6 részben, 38043, 38045/3, 38086/5, 38086/6, 38086/7 hrsz),
  - c) KÖk-3/IX-K jelű - Egyéb üzemi területek:  
(38038/14 hrsz).
- (2) KÖk-1/IX jelű övezet a MÁV vasúti és vasúti üzemi területei, valamint az ezekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál.
- a) A területen az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó építmények, épületek helyezhetők el.
  - b) A területen más célú felhasználás számára telket kialakítani nem lehet.
  - c) A területen vasúti megállóhely terepszinten és terepszint alatt kialakítható.
- (3) KÖk-2/IX jelű övezet területén
- a) a HÉV 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.
  - b) A területen a KÖk-2/IX jelű övezet területén (a HÉV nyomvonalán) szintbeni átjárással, keresztezést elhelyezni, területet feltárni csak az illetékes közlekedési hatóság előzetes engedélyével szabad.
- (4) KÖk-3/IX jelű övezet területén a vasúti alapfunkciót kiszolgáló és ellátó rendeltetések és városüzemeltetési rendeltetés helyezhető el.

**24. Záró rendelkezések****24. §**

- (1) Jelen rendelet az elfogadást követő napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest, IX. ker. „KVASSAY ÚT ÉS KÖRNYÉKE” (Ráckevei-Soroksári-Duna – a Duna folyam – MÁV Kelenföld-Keleti pu. vasútvonal – Kvassay út által határolt terület) által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 12/2010. (V.07.) rendelete.
- (3) A jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2018. ....





## Építési övezetek határértékei

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2018. (.....) rendelete

a Budapest, IX. kerület „KVASSAY ÚT ÉS KÖRNYÉKE”

Hajóállomás utca - MÁV Kelelföld-Keleti pu. vasútvonal - Kvassay út által határolt terület által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról

2. számú melléklet  
Építési övezetek beépítési határértékei

tömb száma	építési övezet jelle	övezet terület e m <sup>2</sup>	telekmére t m <sup>2</sup>	beépítés módja	beépítés mértéke %		szintterületi mutató általános célú	szintterületi mutató parkolótér ületi célú	zöld- felületi mutató min %	épület magasság m	épület magasság m
					telekre vonatkozó an terepszint felett	telekre vonatkozó an terepszint alatt					
		(tájékoztató adat)	minimum		maximum	maximum	maximum	maximum	minimum	minimum	maximum
251	VI-1/IX-K-1		20 000	SZ	40	60	3,0	1,25	35	-	18
251	VI-1/IX-K-2		6 000	SZ	40	60	3,0	1,25	35	-	30 *45
251	VI-1/IX-K-3		1 500	SZ	50	80	3,0	1,25	35	-	30 *45
251	K-SZ/IX-K		40 000	SZ	45	80	4,0	1,0	35	3,5	13
238	K-Köz/IX-K / VI-1/IX-K-4		4 000	SZ	60	80	4,0	1,0	15	7,5	18

\*Magasház elhelyezése esetén