



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: 61/2017.**

**ELŐTERJESZTÉS  
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2017. március 23-i ülésére**

**Tárgy:** Budapest Főváros IX. kerület UNIX telephely és környéke (Határ út – Gubacsi út – Illatos út – a 38230/41 hrsz-ú vasúterület keleti határa által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzata I. forduló

**Előterjesztő:** dr. Bácskai János polgármester megbízásából  
Szűcs Balázs főépítész

**Készítette:** Szűcs Balázs főépítész

**Előzetesen tárgyalja:** VVKB (03.22.)

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:** dr. Enyedi Mária s.k.

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

<b>Rendelet</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Határozat</b>	<input type="checkbox"/>	<b>normatív</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>hatósági</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>egyéb</b>

<b>A döntéshez egyszerű</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>minősített</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>többség szükséges.</b>

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

<b>igen</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>nem</b>	<input type="checkbox"/>

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros IX. kerület UNIX telephely és környéke (Határ út – Gubacsi út – Illatos út – a 38230/41 hrsz-ú vasúterület keleti határa által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatának (a továbbiakban KÉSZ) tervezési folyamata 2016. februárban kezdődött meg, melyről a Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság VVKB 5/2016. (I.27.) sz. határozatában döntött.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) számú Korm. rendelet 32.§ (1) a) pontjára hivatkozással a Kerületi Építési Szabályzat egyeztetésére teljes eljárásban kerül sor.

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete 59/2016. (II.18) sz. határozatával jóváhagyta a Kerületi Építési Szabályzat teljes egyeztetési eljárásban történő lefolytatását.

A Kerületi Építési Szabályzat alátámasztó munkarészei és a jóváhagyásra kerülő munkarészek tervezete elkészült. A jelenleg hatályos fővárosi terveknek megfelelnek.

A tervdokumentáció tartalmazza mindazon OTÉK-tól történő eltéréseket is, melyek alkalmazásához az egyeztetési eljárást követően a rendeletalkotás során felmentés szükséges.

A tervezés megkezdésének közzététele megtörtént az önkormányzat honlapján a „partnerségi egyeztetés” felületen. Az államigazgatási szervek véleményének előzetes kikérése is megtörtént. A beérkezett vélemények folyamatos figyelemmel kísérése mellett folyt a tervezet készítése.

A mellékelt munkarészek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy döntsön az 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. §-ban foglalt véleményezési szakaszának megkezdhetőségéről és a rendelettervezet kifüggesztéséről.

Budapest, 2017. március 17.

dr. Bácskai János polgármester megbízásából

Szűcs Balázs főépítész s.k.

mellékletek: szabályozási terv tervezet  
bevezető és megalapozó vizsgálat  
alátámasztó munkarész

## Határozati javaslatok

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata településfejlesztési elhatározásaival és „UNIX telephely és környéke” Kerületi Építési Szabályzatával kapcsolatosan eddig hozott határozataival összhangban, valamint a ...../2017. számú előterjesztés és mellékletei alapján úgy dönt, hogy:

a Budapest Főváros IX. kerület UNIX telephely és környéke (Határ út – Gubacsi út – Illatos út – a 38230/41 hrsz-ú vasútterület keleti határa által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatról szóló rendelet tervezetét elfogadja, kifüggesztésével egyetért és a Kerületi Építési Szabályzatnak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. 38. §-ban foglalt véleményezési szakaszát megkezdi.

*Határidő: 15 nap*

*Felelős: dr. Bácskai János polgármester*

*dr. Ruzsits Ákos Jenő aljegyző, a rendelet-tervezet kifüggesztéséért*

# **Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének .../2017. (.....) 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 Önkormányzata Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében, 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, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, 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 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) és ezekre hatósági engedélyt adni 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 önkormányzati 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 meghatározott rendeltetéseknek megfelelő épület, amely egy vagy több rendeltetési egységet is tartalmazhat;
3. *rendeltetési egység*: az övezetben meghatározott rendeltetéseknek megfelelő, önállóan funkcionáló épületrész vagy épület, amely egy rendeltetési egységet tartalmaz;
4. *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 megszüntethetők.
- (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) Az övezeti határvonal minden esetben telekhatár is, egy telken két övezet nem jöhet létre.
- (6) A beépíthető telek legkisebb szélessége az intézményi, gazdasági és különleges területi építési övezetekben
  - a) 3000-5000 m<sup>2</sup> telekterület között min. 30 m,
  - b) 5000 m<sup>2</sup> telekméret fölött min. 50 m.
- (7) 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 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 – Kötőpályás 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. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén végezhető.
- (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 szolgálmai jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (3) A meglévő közművek kiváltásakor, vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, 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 közművezeték 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 közművezetékeket föld alatti, a közműlétesítményeket föld alatti 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 tűzvízellátást, a közcsatornás szenny- és csapadékvízvezetést, 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 közcsontra-hálózatba vezetni.
- (8) A Szabályozási Területről a szennyvizet az egyesített rendszerű közcsontrával 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 közcsontrába engedni.
- (10) A Szabályozási Területen belül a közép-, a kifeszültségű és közvilágítási hálózatokat föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. Helytakarékosság érdekében hírközlési kábelként multifunkcionális telekommunikációs kábel elhelyezése szükséges.
- (11) 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.
- (12) Épületek tetőzetén a közcélú antenna magassága legfeljebb 5,0 m-rel haladja meg az épület tetejének gerincmagasságát, illetve a zárófödém magasságát.

## **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, bűzt 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 határán 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) A területen a 20 % zöldfelületi arányt el nem érő, már beépített telkek meglévő zöldfelületi aránya nem csökkenhet új építés vagy új burkolt felületek létesítése által.
- (3) A telkek beépítésével, beépítésének növelésével egyidejűleg a telepített lombos fák számának el kell érni az építési övezeti előírások szerint számított zöldfelület minden 100 m<sup>2</sup>-ére után legalább 1 db-ot.
- (4) 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fa kivágása csak hatósági engedéllyel lehetséges. A kivágásra kerülő fák pótlása az idevonatkozó önkormányzati rendelet előírásai szerint történhet.
- (5) A Szabályozási Terven jelölt tervezett fasorok esetében várostűrő, legalább közepes lombkoronát fejlesztő, előnevelt fák ültetendők. A fák öntözési lehetőségének biztosításáról a kiépítéssel egy időben gondoskodni szükséges.

- (6) Tetőkert és mélygarázs tetőfödémén létesített zöldfelület a vonatkozó jogszabály szerint számítható be az építési övezetben előírt zöldfelület mértékébe.
- (7) A felszínen elhelyezhető parkolók esetében minden 4 parkolóhelyre vetítve legalább egy várostűrő, legalább közepes lombkoronát fejlesztő, előnevelt fa ültetendő.

**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 technológiai
  - 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:

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

- |                |            |   |   |
|----------------|------------|---|---|
|                | legnagyobb | parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp) | <b>1,0 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b> |
|                | legnagyobb | szint alatti beépítés mértéke:                | <b>60 %</b>                             |
| d) az épületek | maximális  | épületmagassága:                              | <b>21 m</b>                             |
|                | minimális  | párkánymagassága:                             | <b>4,5 m</b>                            |
|                | maximális  | párkánymagassága:                             | <b>21 m</b>                             |
- (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

**szabadonálló**

beépítési módja:

c) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	<b>3.000 m<sup>2</sup></b>
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	<b>30 m</b>
d) az épületek	legnagyobb	beépítési mértéke:	<b>45 %</b>
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	<b>20 %</b>
	legnagyobb	szintterületi mutatója (szmá):	<b>1,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)	<b>0,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	<b>60 %</b>
	maximális	épületmagassága:	<b>14 m</b>
	minimális	párkánymagassága:	<b>3,5 m</b>
	maximális	párkánymagassága:	<b>18 m</b>

- (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 7,0 m,
  - a hátsókert legalább 6,0 m, de nem lehet kisebb az épület hátsókertre 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 környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági funkció,
  - raktározás, logisztika,
  - kutatás-fejlesztés,
  - iroda, igazgatás,
  - kereskedelem, szolgáltatás,
  - szálláshely-szolgáltatás,
  - sportépítmény
  - parkolóház
  - 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) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

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

- (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 8,0 m,
  - c) a hátsókert legalább 6,0 m, de nem lehet kisebb az épület hátsókartre 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 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

### **15. §**

- (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) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele		Gksz-2/IX-U-3	
a) megnevezése:	<b>UNIX telephely és környezete gazdasági terület</b>		
b) az egyes telkek beépítési módja:			<b>szabadonálló</b>
c) a telkek megengedett	legkisebb terület:		<b>5.000 m<sup>2</sup></b>
	legkisebb szélessége:		<b>50 m</b>
	legnagyobb beépítési mértéke:		<b>60 %</b>
	legkisebb zöldfelületi mértéke:		<b>20 (10)%<sup>1</sup></b>
	legnagyobb szintterületi mutatója (szmá):		<b>1,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)		<b>0,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
d) az épületek	legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:		<b>60 %</b>
	maximális épületmagassága:		<b>14 m</b>
	minimális párkánymagassága:		<b>3,5 m</b>
	maximális párkánymagassága:		<b>18 m</b>
(5) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.			
(6) Az övezetben a 10 % mértékű legkisebb zöldfelületi arány csak munkahelyteremtő beruházás megvalósításának érdekében alkalmazható.			
(7) 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.			
(8) Az épület felülnézetét az épülettel együtt ötödik homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.			
(9) Az övezet telkei parkolóigényének legfeljebb 50 %-a 300 m-en belüli más telken parkolóban, parkolóházban, illetve magánút egy részének felhasználásával is kialakítható.			

## 16. A Gksz-2/IX-U-4 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

### 16.§

<sup>1</sup> OTÉK felmentés esetén

- (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-4**

- |                                     |  |   |
|-------------------------------------|--|---|
| a) megnevezése:                     | <b>UNIX telephely és elektromos alállomás környezete gazdasági terület</b> | <b>szabadonálló</b>                     |
| b) az egyes telkek beépítési módja: |  |   |
| c) a telkek megengedett             | legkisebb terület:   | <b>10.000 m<sup>2</sup></b>             |
|                                     | legkisebb közterülethez csatlakozó szélessége:                             | <b>100 m</b>                            |
|                                     | legnagyobb beépítési mértéke:  | <b>30 %</b>                             |
|                                     | legkisebb zöldfelületi mértéke:  | <b>20 %</b>                             |
|                                     | legnagyobb szintterületi mutatója (szmá):                                  | <b>1,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b> |
|                                     | legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)                   | <b>0,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b> |
| d) az épületek                      | legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:                                  | <b>40 %</b>                             |
|                                     | maximális épületmagassága:   | <b>21 m</b>                             |
|                                     | minimális párkánymagassága:  | <b>4,5 m</b>                            |
|                                     | maximális párkánymagassága:  | <b>21 m</b>                             |
- (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 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,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
  - zászlótartó oszlop
- helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

**K-Okt/IX-U**

**Az építési övezet jele**

- |                                     |                                       |   |   |
|-------------------------------------|---------------------------------------|---|---|
| a) megnevezése:                     | <b>Szily Kálmán SZKI és Kollégium</b> |   |   |
| b) az egyes telkek beépítési módja: |                                       |   | <b>szabadonálló</b>                     |
| c) a telkek megengedett             | legkisebb                             | területe:                                     | <b>10.000 m<sup>2</sup></b>             |
|                                     | legkisebb                             | közterülethez csatlakozó szélessége:          | <b>70 m</b>                             |
|                                     | legnagyobb                            | beépítési mértéke:                            | <b>35 %</b>                             |
|                                     | legkisebb                             | zöldfelületi mértéke:                         | <b>40 %</b>                             |
|                                     | legnagyobb                            | szintterületi mutatója (szmá):                | <b>1,5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b> |
|                                     | legnagyobb                            | parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp) | <b>0.75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b> |
|                                     | legnagyobb                            | szint alatti beépítés mértéke:                | <b>40 %</b>                             |
| d) az épületek                      | maximális                             | épületmagassága:                              | <b>14 m</b>                             |
|                                     | minimális                             | párkánymagassága:                             | <b>4.5 m</b>                            |
|                                     | maximális                             | párkánymagassága:                             | <b>18 m</b>                             |
- (5) 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 7,0 m,
  - 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 kétoldali 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) Építési telek közúti vagy magánúti kapcsolatát a közlekedési szempontból minimálisan szükséges ki- és bejárattal 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 elvető 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 elvető 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 elvető 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 nyomvonala felszínén, 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 zöldfelület mértékének legalább egyharmad részén örökzöldeket kell telepíteni.
- (5) A kialakítható legkisebb telek területe 5000 m<sup>2</sup>.

## **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 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 és Építési Szabályzatáról szóló 24/2004. (VI.28.) rendelete.

Budapest, 2017.....

dr. Bácskai János  
polgármester

dr. Ruzsits Ákos Jenő  
jegyző

Záradék:

A fenti rendelet 2017. ....-án kihirdetve.

dr. Ruzsits Ákos Jenő  
jegyző

**1. melléklet**  
**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**.../2017. (.....) rendelethez**

***Szabályozási Terv (M=1:2000)***

## 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 érvényesíthetők

- a tervezés alá vont terület szerkezetét, területfelhasználását és beépítését meghatározó elemek, a beépítés paramétereivel kapcsolatos elhatározások,
- biztosítható a városkép összképének harmonizációja és ennek érdekében a szabályozási terület beépítési 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 a rendelet rajzi mellékleteiben foglalt kötelező érvényű szabályozási elemeket.

### 4. §-hoz

A 4. § a telekrendezés jelen rendelet területi hatályán belül a telkek kialakítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

### 5. §-hoz

A 5. § jelen rendelet területi hatályán belül a magánút kialakítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

### 6. §-hoz

A 6. § rögzíti a hatályos fővárosi tervek - TSZT és az FRSZ - szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódását.

### 7. §-hoz

A 7. § rögzíti a Szabályozási területen az építés általános feltételeit, és tartalmazza a területeken elhelyezhető funkciókra, építményekre valamint az építmények elhelyezésére vonatkozó egységes és általános előírásokat.

### 8. §-hoz

A 8. § rögzíti a jelenleg hatályos értékvédelemmel kapcsolatos előírásokat.

### 9. §-hoz

A 9. § előírásai a közműlétesítményekre vonatkozó egyedi, specifikus rendelkezéseket rögzítik.

## 10. §-hoz

A 10. § 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 területen semmilyen talajt veszélyeztető tevékenység nem folytatható. A Szabályozási terven „potenciálisan talajszennyezettként” jelölt területrészen az építési tevékenységet megelőzően talajvizsgálatot kell végezni.*
- *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 levegővédelmi követelményeket a hatályos jogszabályok, a környezetvédelmi programok, a településrendezési tervek, településfejlesztési koncepció, a kerületi önkormányzat környezetvédelmi programja tartalmazza. A levegő védelméről a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet rendelkezik. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet tartalmazza, melynek értelmében Ferencváros az I. 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.*
- *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 hulladéokra és a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályaira 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendeletben foglaltakat kell betartani.*
- *A területen feltüntetett veszélyességi övezetekre vonatkozóan a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény, illetve a veszélyes anyagokkal kapcsolatos súlyos balesetek elleni védekezésről szóló 219/2011. (X. 20.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.*

## 11. §-hoz

A 11. § 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 alapvetően a mindenkor hatályos OTÉK és FRSZ előírásaira épül, de egy esetben, a Gksz-2/IX-U-3 építési övezet*

esetében az OTÉK-tól való eltérés javasolt, új munkahelyteremtő beruházás megvalósíthatóságának érdekében.

- 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 folszerűen megteremthető zöldfelületek biológiai hatékonyságának és kondicionáló értékének intenzívebb szintű biztosítása. A vonalas közterületeken és összefüggő szabad területeken cél a zöldfelületek ökológiailag hatékony hálózattá fejlesztése.
- A szintterület növekedés ellensúlyozására alkalmas a kötelezően telepítendő növényzet mértékének meghatározása. Az előírás biztosítja a biológiai hatékony lombkoronaszint és cserjeszint kialakítását, a beépítéssel együttesen elsősorban a telek kondicionálását. A telekadottságok alkalmatlansága esetén a telepítés helyét a zöldfelületi rendszer fejlesztendő részein kell biztosítani, a cél, hogy ez esetben mennyiségileg és minőségileg a leghatékonyabb kondicionálás valósuljon meg.
- 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 kerületi rendelet legalább 6cm-es törzsátmérőjű fa ültetést írja elő pótlásként. A korábbi szabályzat 10cm feletti fakivágás esetén írt elő pótlási kötelezettséget. Az előírás pontosításával biztosítható, hogy az újonnan telepített fákat (dézsas növényzetet) ne lehessen engedély nélkül eltávolítani. Egyben a 10cm törzsátmérő elérésig a fenntartást is kell biztosítani, a kipusztult fákat cserélni.
- A szabályozási területen a közterületi növényzet intenzitásának növelése a cél. A megfelelő méretben, nagyságrendben megjelenő összes lombkorona által elérhető borítottság, az élhetőbb város, a kedvezőbb mikroklimájú közterületek feltételeit biztosítják. A kiültetendő fák esetében a fákkal szemben támasztott alapkövetelmény: az ökológiailag hatékony lombkorona, a várostűrés és a vizuális érték. Az utcák szélessége viszont korlátozó tényező, így a helyi adottságok szempontjából optimális lombkoronaméretet kell figyelembe venni. Az öntözés biztosítása a fák megmaradásának elengedhetetlen feltétele.
- 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 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.

### 12-17. §-hoz

A 12-17. § előírásai az egyes építési övezetek előírásait rögzítik. Az előírások az egyes tömbökre vonatkozóan határoznak meg maximális beépítési, szintterületi és zöldfelületi mutatókat, valamint az új beépítésekre egyedi paramétereket tartalmaz. Az előírások rendelkeznek az egyes övezetekben létesíthető funkcióról, a beépítés módjáról, a specifikus egyedi jellemzőkről valamint az alábbi paraméterekről:

#### **Az építési övezet jele**

- a) megnevezése
- b) az egyes telkek beépítési módja:
- c) a telkek megengedett
  - legkisebb területe
  - legkisebb közterülethez csatlakozó szélessége
  - legnagyobb beépítési mértéke
  - legkisebb zöldfelületi mértéke

- legnagyobb szintterületi mutatója (szmá)
- legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója (szmp)
- legnagyobb szint alatti beépítés mértéke
- d) az épületek
  - maximális épületmagassága
  - minimális párkánymagassága
  - maximális párkánymagassága

#### **18-23. §-hoz**

A 18-23. § a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységeit, az egyéb közterületek nagyságát és átlagos szélességét valamint a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírásokat rögzíti.

#### **24.§-hoz**

A 24. § a rendelet hatálybalépésének időpontjáról és a Szabályozási Területre vonatkozó 24/2004. (VI. 28.) ÖK rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.