

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
..../2012. (...) rendelete  
a Budapest, IX. kerület, Soroksári Duna-ág és környéke (Gubacsi-dűlő)  
Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdésében, 63/C.§ (2) bekezdésében meghatározott jogkörével élve, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6.§ (3) bekezdés a) pontjában és 14.§ (3) bekezdésében, valamint a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatáról szóló 47/1998. Főv. Kgy. rendelet 1.§ (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva a Budapest, IX. kerület, Soroksári Duna-ág és környéke (Gubacsi-dűlő) Kerületi Építési Szabályzatáról a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET  
ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK  
A rendelet hatálya**

**1.§**

- (1) Jelen rendelet hatálya a IX. kerület Soroksári Duna-ág és környéke (Gubacsi dűlő) területre terjed ki: Soroksári út – IX és XX. kerület határvonala – Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág –a 38086/28, a 38086/27 a 38197, és a 38198/1 és a 38199/2 hrsz-ú ingatlanok északi határvonala által határolt területre (továbbiakban: Terület) terjed ki.

**A rendelet alkalmazása**

**2. §**

- (1) A szabályozási terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak jelen rendelet, illetve a szabályozási terv előzetes módosításával szabad.
- (2) A szabályozási terv irányadó szabályozási elemeitől a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül el lehet térni. A szabályozási terven jelölt kerékpáros- és gyalogosutak övezeten belüli elhelyezése kötelező, de helye irányadó.
- (3) Jelen rendelet a mellékelt Kerületi Szabályozási Tervvel (továbbiakban: a szabályozási terv) együtt alkalmazandó.
- (4) A szabályozási terv más jogszabály alapján kötelező szabályozási és tájékoztató elemeket is feltüntet.

**II. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK  
Telekalakítás**

**3.§**

- (1) A telkek a telekrendezés szabályainak és az övezeti/építési övezeti előírásoknak megfelelően megoszthatók és összevonhatók.
- (2) A telek legkisebb homlokvonalának hossza legalább 30,0 m, a szabályozási terv által meghatározott, ennél rövidebb közterületi homlokvonalak kivételével.
- (3) A telekalakítással létrejövő telkek közül csak az építési övezeti előírásoknak mindenben megfelelő ingatlanok tekinthetők építési teleknek.
- (4) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

- (5) Övezethatár mentén telekhatár kialakítása kötelező.
- (6) A telekalakítási eljárás során a tömbö(ke)t a határoló közterületek kialakításával egy eljárásban kell kialakítani.
- (7) Több telek ellátását biztosító közműépítmények számára az előírt telekméretnél kisebb telkek is kialakíthatók.

### **Az építés feltételei, a területen elhelyezhető funkciók, építmények**

#### **4.§**

#### *Általános előírások*

- (1) Egy telken belül több épület helyezhető el, egy épületen belül több eltérő funkciójú rendeltetési egység is kialakítható.
- (2) A területen létesített – a telkek beépíthetőségéhez szükséges – közlekedésfejlesztéseket, a zöld- és vízfelületek kialakítását, valamint a kötelezően megépítendő kerékpáros és gyalogoskapcsolatokat az épületek használatba vétele előtt meg kell valósítani.
- (3) Az épületek elhelyezésére vonatkozó általános követelményeknek a helyi adottságokhoz való illeszkedésének érdekében az építési tevékenységet megelőzően legalább egy alkalommal a kerületi főépítéssel egyeztetni kell.
- (4) Meglévő, működési engedéllyel rendelkező ipari létesítmény lég-, vagy hangszennyezést kibocsátó épületének homlokzati síkjától számított 100m-en belül lakóépület, illetve lakóépülettel egybeépített épületrész nem helyezhető el.
- (5) A KL-KT-IX/2 övezeti besorolású gyűjtőút és a Ráckevei(Soroksári)-Duna-ág közötti területen a rendezett (végleges) terepszint a gyűjtőút és a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág medrét határoló partél között kifeszített sík fölé legfeljebb 1,50 méterrel emelkedhet.
- (6) A gyalogoskapcsolatokat SZT-en jelölt nyomvonalon az érintett tömbben megépülő épületek használatbavétele előtt meg kell valósítani. A már kialakított szomszédos közterületek, közlekedési területek keresztezése, illetve az azokhoz történő csatlakozás és a szükségessé váló keresztezési műtárgyak kialakítása a megvalósítás részét képezi, kivételt képez ez alól a Dunát keresztező gyalogos- és kerékpárohíd.
- (7) A – zöldfelületeken elhelyezhető – vízfelületek kialakításával egyidőben a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág partvonala mentén jelölt folyamatos gyalogos- és kerékpárutakat az esetlegesen szükségessé váló keresztezési műtárgyakkal együtt kell kialakítani.
- (8) A területen az alábbi rendeltetések számára új épületet létesíteni, továbbá meglévő épület, épületrész rendeltetését e célra megváltoztatni nem lehet:
  - a) önálló gazdasági tevékenység,
  - b) önálló raktározási tevékenység,
- (9) A területen a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) szennyvízhálózatot kiszolgáló szivattyú, átemelő,
  - c) kerti építmény legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel,

d) tereplépcső.

- (10) A felszínen megvalósuló parkolókat fásított parkolóként kell kialakítani, 4 parkolóhelyenként 1 db előnevelt fa kihelyezésével.
- (11) Az előírt parkolómennyiség legfeljebb 30%-a helyezhető el terepszinten, a többit térszín alatt kell megvalósítani.

#### *Épületek, építmények elhelyezésének szabályai*

- (12) Az oldal- és hátsókert legkisebb mérete az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele.
- (13) A SZT-n jelölt irányadó építési vonalon legalább 25 m, legfeljebb 50 m hosszú szakaszokban kell elhelyezni az épület homlokzatát. Két, az irányadó építési vonalon álló homlokzatszakasz között legalább 14m szélességben és 6m mélységben visszaugratott homlokzatszakaszt (vagy épületközt) kell elhelyezni.
- (14) Az építési helyen kívül eső meglévő bontandó épületek szinterülete nem növelhető, azokon értéknövelő átépítés nem végezhető.
- (15) A területen sorgarázs nem létesíthető, sem önálló építményben, sem más rendeltetésű épületen belül.
- (16) A területen pavilon, konténer, sátor (kivéve rendezvény céljára, legfeljebb 30 napra), lakókocsi, mozgóárus nem helyezhető el.
- (17) Használaton kívüli hírközlési létesítmény eltávolítandó.
- (18) Épületen elhelyezett hírközlési adótorony és antenna tartószerkezettel együtt mért magassága legfeljebb 4 méterrel haladhatja meg az épület magasságát, de legfeljebb az építési övezetben megengedett építménymagasság mértékéig.
- (19) Üzemanyag-töltő állomás csak közforgalmú parkolóházon belül helyezhető el.
- (20) Kerítés csak sövényvel takarva létesíthető.
- (21) Kerítés legnagyobb magassága a talajcsatlakozástól mérve 1,60 m lehet, mely legfeljebb 0,6 m magas tömör lábazatból és az ezen elhelyezkedő áttört szerkezetből kell, hogy álljon. A kerítés két oldalán eltérő magasságú talajcsatlakozás esetén a magasabban fekvő talajcsatlakozási vonal a mérvadó. Kivételt képez az építés idejére, az építési terület lehatárolására szolgáló kerítés, melynek magassága legfeljebb 2,5 m lehet. A területen szögesdrót nem alkalmazható.
- (22) A területen úszómű kizárólag a személyhajózás, sportolási célú hajózás és evezés céljára helyezhető el. Huzamos emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek úszóművön nem helyezhetők el.
- (23) A KL-VA-IX/2 jelű vasúti terület szélső vágánytengelyeitől, valamint a MÁV meglévő kelebiai vonalán a vágány tengelyétől mért 50-50 m-es

területsávon belül épület elhelyezése csak a MÁV üzemeltetői hozzájárulása alapján lehetséges.

### *Épületek, építmények kialakítása*

- (24) Az I-IX/1 és I-IX/2 –jelű építési övezetekben épületeknek a Ráckevei (Soroksári-) Dunával párhuzamos legnagyobb hossza a 100m-t nem haladhatja meg.
- (25) Épület KL-KT-IX övezettel közvetlenül határos földszintjén lakófunkció nem létesíthető, az 1. emelet padlósíkja a csatlakozó rendezett terepsík felett legalább 3,80 m magasságban legyen.
- (26) A területen 15 foknál nagyobb lejtésű magastető nem létesíthető.
- (27) Az épületek határoló felületein légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, kültéri klíma berendezés, fémkémény takaratlanul nem helyezhető el, napelem, napkollektor egységes megjelenéssel, a homlokzat építészeti rendjébe integráltan elhelyezhető.
- (28) Az épületen az erkély, loggia, terasz, tetőterasz utólagos beépítése, lefedése, üveggel való lehatárolása nem megengedett.
- (29) Új épületeknél az eső- ill. napvédő szerkezetek helye kialakítandó. Egyedi légkondicionáló berendezések homlokzaton takart elhelyezése az építészeti tervben biztosítandó, vagy központi légkondicionálás létesítendő.
- (30) A homlokzatok színezését az épülettel együtt kell meg tervezni és legalább egyszer a kerületi főépítésszel egyeztetni kell.

### **Reklámok elhelyezésére vonatkozó előírások**

#### **5.§**

- (1) Az épületek közterület felől látható homlokzataival együtt kell megtervezni: a felirat, tábla, cégtábla, cégér, logó, reklám, reklámhordozó, kirakati létesítmény, hirdetőberendezés, stb. (továbbiakban: felirat, hirdetőberendezés) elhelyezését.
- (2) Épületen csak olyan felirat, hirdetőberendezés helyezhető el, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, annak tevékenységére vonatkozik.
- (3) A közterület felőli földszinti rendeltetési egységek (pl. üzletek) feliratai, hirdetőberendezései az épület földszinti homlokzati sávjában helyezhetők el.
- (4) A Területen belső megvilágítású, dobozserű reklámhordozó nem helyezhető el, de belső megvilágítású dobozbetű, cégfeliratként, kialakítható.
- (5) A Területen DIN A0-es ívméretet (840x1,188 mm) meghaladó méretű felirat, hirdetőberendezés az épületek közterületről látható homlokzatain, tűzfalain, vagy kerítésen, előkertben, valamint fásított köztéren, közkertben, közparkban nem helyezhető el, kivéve az építési terület lehatárolására szolgáló kerítésen az építési időszakra, és az épület részeként kialakított cégfeliratot.
- (6) A homlokzati falsíkra merőlegesen elhelyezett cégért, logót csak a földszinti homlokzatsávon lehet elhelyezni úgy, hogy az
  - a) az épület előtti közlekedést ne zavarja,
  - b) a szomszédos épület határfalától legalább 1 m távolságra legyen,
  - c) felülete legfeljebb 1,0 m<sup>2</sup>,

A homlokzati falsíkra merőlegesen elhelyezett cégér, logo tartószerkezetét, felszerelésének módját, anyagát, színét, a homlokzaton megjelenő cégérek távolságát városképi okokból az építési hatóság előírhatja az illeszkedés alapján.

- (7) Közterületen, vagy magánút területén önálló hirdetőtábla, nem helyezhető el. Információs táblát vagy reklámberendezést elhelyezni csak az utak mentén, közterületrendezési tervben vagy kertépítészeti tervben meghatározott helyen és módon szabad.

### **Közlekedésre, parkolásra vonatkozó előírások**

#### **6.§**

- (1) Közterület legkisebb szélessége 14,00 m.
- (2) Az övezetbe nem sorolt közterületeket magánútként is ki lehet alakítani. A magánút legkisebb szélessége 14,00m.
- (3) A Duna-ág partja menti kerékpárutat a gyalogosjárdától elkülönített pályatesttel kell kialakítani.

### **A zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások**

#### **7.§**

- (1) A Ráckevei (Soroksári-) Duna partvonalára és a KL-KT-IX/2 -jelű övezetbe sorolt gyűjtőút vonala között az élővíz-felülettel közvetlen kapcsolatban álló mesterséges vízfelületek is kialakíthatók. Az építési övezeten belüli vízfelületeket az érintett tömbök zöldterületeivel egyidőben ki kell alakítani. A mesterséges vízfelület legkisebb alaprajzi mérete a partélek között mért 10 métert meg kell, hogy haladja, ez alól kivételt képez a Ráckevei (Soroksári-) Dunához való csatlakozás partélek közötti, a folyásiránnyal párhuzamos mérete.
- (2) A közterületeken és az építési övezeteken belül egyaránt elhelyezkedő vízfelületeket az építési övezeten belüli zöldfelületekkel egyidőben kell kialakítani.
- (3) Az építési övezet egy-egy tömbjében épülő épületek használatbavételéig a szabályozási tervben az adott tömbön belül kijelölt zöldfelületek egyidejű kialakításának meg kell történnie.
- (4) Az olyan telken belüli zöldfelületeken, amelyeken a Szabályozási Terv kötelezően kialakítandó gyalogosátjárást jelöl, a korlátlan gyalogosforgalmat akadályozó építmény, kerítés nem létesíthető, a gyalogosforgalom elől elzárt rész a területen belül sem hozható létre, annak teljes felületét pihenő-, játék- és sportcélú felhasználásra kell bocsátani és rajta 3 szintes növényállományt kell kialakítani.

### **A közműépítményekre vonatkozó rendelkezések**

#### **8.§**

- (1) A területen közműlétesítmény önálló épületben nem helyezhető el. Térszín alatti önálló közműlétesítmény közterületen, vagy magánút területén elhelyezhető.
- (2) A területen légvezeték nem létesíthető, kivéve az építési munkákhoz, annak időszakára, az ideiglenesen létesített légvezeték. A meglévő légvezeték esetében csak az élet- és vagyónbiztonság érdekében szükséges munkálatok végezhetőek. A meglévő légvezeték cseréje nem megengedett, felújításuk földkábelként történhet.

- (3) A közműhálózatok, közműépítmények, árvízvédelmi létesítmények védőtávolságát, biztonsági övezetét közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani.
- (4) Közművek kiváltásakor, megszüntetésekor a használaton kívüli közművezetéseket, berendezéseket, építményeket el kell távolítani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem a föld felett, sem a felszín alatt. A közművek fektetésekor, átépítésekor a gazdaságos területhasználatra kell törekedni, a távlati összes közmű és a tervezett fasor(ok) elhelyezésének lehetőségét biztosítani kell. A felsoroltak alól kivételt jelent a terület északi oldalát érintő, a Fővárosi Vízművek Zrt. által üzemeltetett, NA 800 mm-es ipari vízvezeték, valamint a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt. üzemeltetésében lévő, 140/140 cm. méretű vészkiömlő csatorna. Ezen közművekre, a földhivatalnál vezetékjog bejegyzését kell kezdeményezni, a működés folyamatosságát, teher gépjárművel való megközelíthetőséget mindenkor biztosítani kell.
- (5) A területről a csapadékvizet elválasztott rendszerű zárt csapadékcsatornával kell elvezetni, amelybe csak a szennyezettség határértékeknek megfelelő minőségű csapadékvíz vezethető. A befogadó Ráckevei (Soroksári-)Duna-ág védelme érdekében a csapadékcsatornával összegyűjtött vizet kizárólag olaj- és hordalékfogó műtárgyon átvezetve szabad a Ráckevei (Soroksári-) Dunába vezetni.
- (6) A Ráckevei (Soroksári)-Duna vízminőségének védelme érdekében a 10 gépkocsinál több kocsit befogadó parkolót szilárd vízzáró burkolattal kell kialakítani, az összegyűlő felszíni vizet csak hordalékfogó, olajfogó, benzinfogó, stb. műtárgyon átvezetve lehet az elválasztott rendszerű zárt csapadékcsatornába engedni.
- (7) Az építési helyet érintő elektromos távvezeték el kell bontatni és földkábelre ki kell váltani. Távvezetékekkel érintett telek területén épület használatbavétele csak a távvezeték elbontása után történhet meg.

### **A környezet védelmére vonatkozó előírások**

#### **9.§**

#### *A településkép védelme*

- (1) Vendéglátó teraszok kialakítása a közterületeken (magánúton) a közlekedést nem zavaró módon megengedhető. A teraszok bútorzata, kialakítása és használata igényes megjelenésű, a közterület és az utcakép színvonalához illeszkedő kell, hogy legyen. A teraszok mellett legalább 2,50m szabad szélességű, kizárólag gyalogosközlekedésre szolgáló járdafelület kell, hogy maradjon.

#### *Talajvédelem, hulladékgazdálkodás*

- (2) Feltöltésre csak olyan anyag használható fel, amely a talajt és a talajvizet nem károsítja.
- (3) A területen létesülő funkcionális egységekben a szelektív hulladékgyűjtő-tartályok elhelyezését épületen belül kell biztosítani.

#### *Vizek védelme- Levegőminőség-védelem*

- (4) A területen parkolóház és mélygarázs kizárólag szellőztetőrendszer és CO-érzékelő (szénmonoxid) mérőrendszer kiépítése, valamint folyamatos működtetése esetén létesíthető, illetve üzemeltethető. Szennyezőanyag-kibocsátás kizárólag pontforráson keresztül, a környező lakóépületek tetőszintje felett, a hatályos jogszabályokban meghatározott általános kibocsátási határértékek betartásával történhet.
- (5) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos jogszabályokban foglalt kibocsátási határértékeket meghaladó légszennyezéssel vagy bűzterheléssel járó, illetve határértéket meghaladó légszennyező építmény nem helyezhető el.

#### *Zaj és rezgés elleni védelem*

- (6) A főutak és a vasút közelében lévő zajérzékeny építményeket (lakások, oktatási és szociális intézmények) passzív akusztikai védelemmel kell ellátni.
- (7) A légkondicionáló-, szellőztető- és hűtő berendezések csak úgy helyezhetők el, illetve üzemeltethetők, hogy az üzemi eredetű zajnak minősülő zajkibocsátásuk lakóépületek és intézmények rendeltetésszerű használatát ne zavarja.
- (8) A beépítésre szánt területeken az épületeket úgy kell kialakítani, hogy a vasúttól és a közúttól származó zajra a külön jogszabályban meghatározott zajterhelési határértékek teljesüljenek.

#### **A régészeti leletek védelmére vonatkozó előírások**

##### **10.§**

- (1) A terület régészeti érdekű terület.

### **III. FEJEZET**

#### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI**

##### ***Intézményterületek***

##### **11.§**

- (1) Az **I-IX**-jelű építési övezet telkei:
- a) lakó-,
  - b) irodai,
  - c) igazgatási,
  - d) szálláshely-szolgáltatási,
  - e) oktatási,
  - f) egészségügyi,
  - g) alapellátási intézményi,
  - h) kulturális, szabadidős, rekreációs,
  - i) egyházi, szociális,
  - j) kereskedelmi,
  - k) szolgáltatási,
  - l) vendéglátási,
  - m) egyéb intézményi,
  - n) kutatási-fejlesztési,
  - o) környezetet nem zavaró gazdasági
  - p) parkolóház
- rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A **Z-KK-IX** és a **KL-KT** jelű övezetekkel szomszédos telekhatáron kerítés nem létesíthető.

- (2) A dunaparti **Z-KK** övezettel közvetlenül határos tömbökben önálló parkolóház nem létesíthető.

### **I-IX/1, I-IX/2, I-IX/4 és I-IX/5 –jelű építési övezet**

#### **12.§**

- (1) Az építési övezetek beépítési paraméterei a következők:

1. számú táblázat							
Az építési övezet jele	Beépítés módja	Az építési telekre meghatározott				Az épület	
		legkisebb kialakítható telekterület	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelületi mérték	min.	max.
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	m	m
I-IX/1	SZ	3.000	40	2,6	35	18,00	25,00
I-IX/2	SZ	3.000	40	3,0	35	25,00	35,00
I-IX/4	SZ	5.000	50	3,0	35	35,00	45,00
I-IX/5	SZ	3.000	50	2,0	30	–	35,00

- (2) Telekalakítási eljárást megelőzően újonnan kialakított telektömb telekosztását, vagy meglévő telektömb újraosztását és a telkek beépítését a tömb egészére vonatkozó, a városrendezési (a telekalakítási, a beépítési, településképi és az építészeti kialakítással kapcsolatos) követelmények előzetes tisztázására szolgáló tervben kell kidolgozni. Ebben a tervben kell meghatározni a tömbön belüli környezetalakítás részleteit: a térfalakat és azok kialakítását, a zöldfelületeket, a gyalogos és jármű-közlekedési rendszer kialakítását, a vízfelületeket, a parkolás megoldását, az épületeken belüli rendeltetési egységeket, továbbá az egyes ütemekhez tartozó zöldfelületek megvalósítási feltételeit.

- (3) Az építési övezet telkein az építési övezetben megengedettek közül:

- a) környezetet nem zavaró gazdasági,
  - b) parkolóház
- rendeltetésű épületek nem helyezhetők el.

- (4) A telek beépítésének feltétele az ott álló, a szabályozási terv által bontandóként jelölt építmények bontása.

### **I-IX/3 –jelű építési övezet**

#### **13.§**

- (1) Az építési övezet telkein az építési övezetben megengedettek közül lakófunkció nem helyezhető el. Lakófunkció kizárólag az övezetekben megengedett más rendeltetéshez kapcsolódó szolgálati lakásként létesíthető
- (2) Az építési övezet beépítési paraméterei a következők:



1. számú táblázat							
Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott					Az épület	
	Beépítés módja	legkisebb kialakítható telekterület	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelületi mérték	min.	max..
		m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>	%	m	m
I-IX/3	SZ	3.000	50	2,6	35	12,00	30,00

#### IV. FEJEZET BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

##### KL-KT-IX –jelű övezet

##### 14.§

- (1) A **KL-KT-IX/2** jelű övezetben a gyűjtőút szabályozási szélessége 24 m, ezen belül 5,0 m szélességű sávban a MÁV-rendezőpályaudvar üzemeltetéséhez szükséges tűzoltóút és kerítés is kialakítható. A 24,0 m-es szabályozási szélességre vonatkoztatott szimmetrikus keresztmetszeti elrendezés érdekében a 19,0 m-es sávban a 24,0 m-es szabályozási szélességnek megfelelő keresztmetszeti elrendezést kell biztosítani.
- (2) A **KL-KT-IX/3** jelű övezet a Körvasútsori körút mélyszintű átvezetésére és felszíni kapcsolatainak kijelölt terület, mely alatt az alagút és a hozzátartozó építmények, továbbá terepszint felett útterület, gyalogosfelület, a parti közpark területek kiszolgálására fásított parkoló, zöldfelület, vízfelület alakítható ki. Szélessége változó a kerülethatárig. A közúti alagút építményében a közművek átvezetésére megfelelő helyet kell kialakítani. Az övezet felszíni rendezését a XX. kerület azonos célú csatlakozó övezeti területével együtt kell megtervezni és kialakítani. Amennyiben a közúti alagút a felszín végleges rendezéséig nem épül meg, a felszínt átmenetileg parkként kell kialakítani és fenntartani. Vízfelület akkor létesíthető, ha az a későbbi alagút kiépítését igazolható módon nem gátolja. Az alagút kiépítése után a felszínt végeleges módon parkosítani kell.
- (3) Új, keretövezetbe sorolt közterület a főépítéssel és az illetékes önkormányzati bizottsággal egyeztetett kertépítészeti munkarésszel együtt készített útépítési engedélyezési terv alapján, valamint a Településrendezési Szerződés szerint alakítható ki.
- (4) A közlekedési övezetbe nem sorolt utak szélessége 14,00 m. Ezen utak teljes hosszban kétoldali fasorral alakítandók ki. A telken belül kötelezően kialakított zöldfelülettel határos útszakaszokon a fasor megszakítható. A fásítást parképítészeti, kertészeti terv alapján építendő.
- (5) A **KL-KT-IX-2** övezeti besorolású gyűjtőút területén a szabályozási terv által jelölt helyen a rendező-pályaudvar megszüntetéséig esztétikus kialakítású, legfeljebb 0,6 m magas tömör lábazattal ellátott zajvédőfal és növénytelepítés létesíthető.

##### KL-VA-IX –jelű övezet

##### 15.§

- (1) **KL-VA-IX/2** övezetbe sorolt vasúti területeken csak a meglévő vasúti üzem működéshez, karbantartáshoz szükséges – területnövekmény nélküli – építési tevékenységek végezhetők.

## **Z-KK-IX –jelű övezet**

### **16.§**

- (1) A **Z-KK-IX/1** jelű övezet a Ráckevei (Soroksári-) Duna-menti zöldsáv területe.
- (2) Az övezet területén elhelyezhető:
  - a) gyalogút, kerékpárút,
  - b) köztárgy,
  - c) lejtő, tereplépcső,
  - d) kerti építmény,
  - e) kerti berendezés,
  - f) kikötői létesítmény és berendezés,
  - g) partvédőmű, móló, védgát,
  - h) mesterséges vízfelület
- (3) A keretövezet területén nem helyezhető el:
  - a) hírközlési berendezés,
  - b) önálló reklámhordozó,
  - c) közhasználat elől elzárt terület,
  - d) felszíni közműcsatlakozási műtárgy.
- (4) A Z-KK-IX/1 –jelű övezetben a gyalogos és a kerékpáros közlekedés számára elválasztott út alakítandó ki. A kerékpárutat és a gyalogutat a Ráckevei (Soroksári-) Duna-ág megközelítését és fenntartását biztosító gépek használatára, valamint a gyalogos parti sétány fenntartását végző gépek közlekedésére alkalmas teherbíró szerkezettel és burkolattal kell kialakítani.
- (5) A Z-KK-IX/1 –jelű övezetben a parti sávba torkolló közterületek (magánutak) vonalában a vízfelületek közvetlen gyalogoselérését biztosítani kell. A partvonal kialakítása a természetes vízparti vegetáció, a meglévő értékes vízparti élőhelyek, nádas-partok megőrzésével történhet. A part és a vízfelület találkozásánál a nem kiépített partszakaszokon újabb vizes élőhelyeket, nádas-partszakaszokat kell kialakítani. A beavatkozások során a vízfelület keresztmetszeti szélessége nem csökkenhet.
- (6) A Ráckevei (Soroksári-) Duna-ágot átívelő vegyesforgalmú, gyalogos-kerékpáros hidat a Szabályozási tervlapon jelölt helyeken a szükséges hajózási úrszelvény figyelembevételével kell kialakítani.
- (7) Az övezet területét a gépjárműforgalomtól elzártan kell kialakítani.

### **Keretövezetbe nem sorolt közlekedési területek**

#### **17.§**

- (1) Új, keretövezetbe nem sorolt közterület a főépítéssel és az illetékes önkormányzati bizottsággal egyeztetett kertépítészeti munkarésszel együtt készített útépítési engedélyezési terv alapján, valamint a Településrendezési Szerződés szerint alakítható ki.

**V. FEJEZET**  
**VEGYES- ÉS ZÁRÓ-RENDELKEZÉSEK**  
**Vegyes rendelkezések**

**18.§**

- (1) Az elvi építési engedélyezési terv, az építési engedélyezési terv, a telekalakítási engedélyezési terv benyújtása előtt a szabályozási tervnek való megfelelés, a kedvező városképi megjelenés és az illeszkedés szabályainak teljesülése érdekében a terveket legalább egy alkalommal a kerületi főépítéssel egyeztetni kell.

**Értelmező rendelkezések**

**18.§**

- (1) *Úszómű*: Kifejezetten vízfelületen történő elhelyezésre tervezett, építési engedély alapján létesíthető, rendeltetésszerűen parthoz rögzített, víziközeledésre nem alkalmas szerkezet, melynek felülete kizárólag vízi- és szabadidősportokkal kapcsolatos tevékenységre használható fel.
- (2) *Nem járható lapostető*: Közel vízszintes felületkiképzésű, bitumenes, vagy egyéb szigeteléssel ellátott, rendeltetése szerint csak épületkarbantartási céllal járható tetőfelület.
- (3) *Tetőterasz*: Épület legfelső építményszintjével azonos szinten kiképzett, az épület homlokzati síkjával határolt, járható burkolattal és a homlokzati sík vonalában mellvéddel, korláttal ellátott felület.
- (4) *Hajózási úrszelvény*: e rendelet értelmezésében: az illetékes szakhatóság által meghatározott.
- (5) *Extenzív zöldtető*: 15cm-nél kisebb termőréteg-vastagságú, intenzív gondozást nem igénylő zöldtető.

**Hatálybaléptető és záró rendelkezések**

**23.§**

- (1) A jelen rendelet a kihirdetés után 30 nappal lép hatályba.
- (2) A jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2012. ...

Dr. Bácskai János  
polgármester

Dr. Nagy Hajnalka  
jegyző