



Iktató szám: 316/2012.

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2012. december 6-i ülésére

Tárgy: FTC Stadion és környéke KSZT módosítás

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából Szűcs Balázs főépítész

Készítette: Szűcs Balázs főépítész

Előzetesen tárgyalja: Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság 2012. december 5-i ülése

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

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

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

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

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

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

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

A szabályozási terv területi lehatárolása: a Könyves Kálmán körút – Üllői út – Nagyvárad tér – Gyáli út által határolt terület.

Előzmény:

A Ferencvárosi Önkormányzat képviselő-testülete a 423/2012. (X.25.) sz. határozatában a Könyves Kálmán körút – Üllői út – Nagyvárad tér – Gyáli út által határolt területre vonatkozó Kerületi Szabályozási Terv rendelettervezetét elfogadta és kifüggesztésével egyetértett. A KSZT módosítása az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvényben meghatározott 9/C.§ szerinti kiemelt eljárási rend szerint zajlik. Az elmúlt időszakban a szükségessé vált a rendelet szövegének és rajzi mellékletének a tervezett stadion és környezetével összefüggésben néhány apró kiegészítésére. A kiegészítések lényegi jelentőségüktől függetlenül, a kiemelt eljárási rendre való tekintettel szükségessé teszik a KSZT első forduló újratárgyalását.

A rendezés általános célja:

Az új KSZT célja (a korábban módosításnak gondolt eljárás jogi érvek miatt nem lehetséges), hogy a szabályozás megfeleljen a hatályos jogszabályoknak és az előtanulmányokban tisztázott szempontoknak megfelelően újraszabályozza a terület.

A településrendezési eszközön új elemek:

- A közlekedési hatástanulmány alapján világossá vált a metró és villamos megközelítés kiemelt prioritása. Ennek megfelelően az Üllői út–Könyves Kálmán körút kereszteződésében lévő aluljáróból a Fradi-tömb megközelítéséhez egy terepszint alatti közlekedő terület kialakítása szükséges,
- a Gyáli út és az Üllői út között közterület kialakítása,
- a beépítési paraméterek kismértékű korrekciója

A rendezés várható hatása:

Az Üllői út – Könyves Kálmán körút – Gyáli út által határolt terület tradicionálisan „*FTC Stadionként*” való megfogalmazása a kollektív emlékezet részévé vált, épp ezért fontos, hogy a továbbiakban is megőrizze ezt a szerepét. A FTC Stadion telkén belül a fent vázolt új elemekkel megvalósíthatóvá válhat a szabályozási terv adta paraméterek mellett mindaz a fejlesztési program, melynek alapján a magyar labdarúgás és a kerület emblematikus helye képes lehet a XXI. századi követelményeknek megfelelően megújulni.

Budapest, 2012. november 30.

dr. Bácskai János
polgármester megbízásából

Szűcs Balázs s.k.
főépítész

Határozati javaslatok:

1. számú határozat:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1.) a Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyvárad tér – Gyáli út által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervét és Építési Szabályzatát a 423/2012. (X.25.) határozattal elfogadott rendelet-tervezetnek megfelelően nem kívánja megalkotni.
- 2.) felkéri a Jegyzőt, hogy a b) pontban meghatározott rendelet-tervezet kifüggesztését szüntesse meg.

Felelős: 1. pont: Dr. Bácskai János polgármester

2. pont: Dr. Nagy Hajnalka jegyző

Határidő: 1. pont: 2012. december 6.

2. pont: 2012. december 7.

2. számú határozat:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyvárad tér – Gyáli út által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervét és Építési Szabályzatát a/2012. számú előterjesztés szerinti tartalommal rendelet-tervezetként elfogadja és kifüggesztésével egyetért.

Határidő: 15 nap a kifüggesztésért

Felelős: dr. Nagy Hajnalka jegyző

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyvárad tér – Gyáli út által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról szóló/2012. (.....) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi hatások

A rendelet szabályozza az építési rendet.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak új építési jogokat keletkeztetnek, új stadion építését és további új ingatlanfejlesztést tesznek lehetővé.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltak várhatóan növelik a zöldfelületek mértékét, fejlesztik a közterületeket.

4. Egészségügyi követelmények

A rendeletben foglaltak végrehajtása nem változtat a lakosság egészségügyi állapotán.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak a Hivatal adminisztrációs terheit nem növelik.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet újraszabályozza az építési tevékenységet, lehetővé teszi a kerületrész fejlesztését.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendeletben foglaltak végrehajtáshoz szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak, a rendeletben foglaltak végrehajtásának további pénzügyi kihatásait, követelményeit településrendezési szerződésekben kell rögzíteni.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2012. (...) rendelete
a Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyvárad tér – Gyáli út által határolt terület Kerületi Szabályozási
Tervéről és 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 kapott felhatalmazás alapján, 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 meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest Főváros IX. kerület Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyvárad tér - Gyáli út által határolt térségre terjed ki. (a továbbiakban: Terület).

2. A rendelet alkalmazása

2. § (1) Jelen Építési Szabályzat (a továbbiakban: a Szabályzat) csak a mellékletét képező Szabályozási tervvel (a továbbiakban: SZT) együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

(2) A 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 szabályozási terv alapján szabad.

(3) A kötelező szabályozási elemektől eltérni csak jelen rendelet módosításával lehet.

(4) Az irányadó elemek e rendelet módosítása nélkül pontosíthatók illetve e rendelet előírásai szerint lehet tőlük eltérni.

3. Telekalakítás

3. § (1) A Területen nyeles telek nem alakítható ki.

(2) A Területen a telkek a telekrendezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók.

(3) Az új telekalakítással létrejövő telkek közül csak az övezeti előírásoknak mindenben megfelelő ingatlanok tekinthetők építési teleknek.

4. A Területen az épületek, építmények elhelyezésének, kialakításának általános szabályai

4. § (1) Egy telken több épület, építmény is elhelyezhető, egy épületben több rendeltetési egység is elhelyezhető.

(2) A Területen pavilon, sátor, lakókocsi hirdetőtábla, reklámbrendezés, mozgóárus nem helyezhető el, kivéve a rendezvény célú sátrakat, amelyek kizárólag rendezvény idejére helyezhetők el.

- (3) A Területen hírközlési építmény, berendezés önálló építményként nem helyezhető el.
- (4) Az építmény részeként elhelyezett, hírközlési építmény, berendezés legfeljebb 4 méterrel haladhatja meg az érintett épület és az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság értékét.
- (5) A Területen üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- (6) A Területen sorgarázs nem létesíthető.
- (7) Irányadó építési vonaltól az építési hely irányába legfeljebb 5 méterrel lehet eltérni. Kötelező építési vonal menti homlokzathossz nem lehet kevesebb 20 méternél.
- (8) Az épület tetőfelülnézetét ötödik homlokzatnak kell tekinteni. Gondoskodni kell a közterületről látható, a tetőre kerülő felépítmények, gépészeti, híradástechnikai és egyéb berendezések egységes, városképileg megfelelő elhelyezéséről, megjelenéséről. Közterületről látható fémkéményt takartan kell kialakítani.
- (9) Az SZT-en szürkével (az épület fennmaradásáig építési hely) jelölt épületek vagy épületrészek építési helyen kívül eső részei felújíthatók és a jelenlegi kontúrjukon belül (felfelé) bővíthetők, de elbontásuk után építési helyen kívül eső részen új épület nem alakítható ki.
- (10) Az SZT-en *bontásra javasolt* jellel megjelölt épületek és épületrészek szintterülete nem növelhető, átalakításuk csak a legszükségesebb közegészségügyi, biztonsági ill. életvédelmi célból megengedett. Felújításuk csak a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges mértékben, a kötelező jó karbantartás körében lehetséges.

5. Terepszint alatti beépítés szabályai

5. § (1) Az építési helyen kívül, terepszint alatti építmény a SZT-en jelölt „kizárólag terepszint alatti építési hely” határvonalain belül helyezhető el.

II. fejezet

TERÜLETFELHASZNÁLÁS – ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI

6. I intézményi területek előírásai

6. § (1) Az építési övezetek előírásait az 1. sz. táblázat tartalmazza:

1. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott					Az épület	
	Beépítési módja	legkisebb kialakítható területe	megengedett legnagyobb beépítés mértéke*	legnagyobb szintterületi mutató	Legkisebb zöldfelületi mérték	min.	max..
		m ²	%	–	%	Építménymagassága	
						M	M
I-IX/1	SZ	30.000	40	3,0	35	6	22
I-IX/2	SZ	30.000	85	3,5+0,5***	2**	3	35
I-IX/3	Z	5.000	80****	4,0+0,5***	20*****	6	45

*: A terepszint felett.

**.: A BVKSZ 40.§ 10/d bekezdés alapján. Az előírt zöldfelületbe a sportpálya fűvel borított felülete nem számít bele.

*** Megállapodás alapján a BVKSZ 40.§ (4) szerint a I-IX/3 bónusz érvényesítése esetén meg kell határozni a min területi és más fő követelményeket

****: A BVKSZ 40.§ 10/b bekezdés alapján: A beépítés aránya – az építési helyen belül - a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra, a további övezeti előírások teljesülése esetén. A BVKSZ 19.§ (5) bekezdésnek megfelelően tetőkert kialakítandó és fenntartandó a 9.§. (5) bekezdés szerint.

***** Amennyiben a beépítés aránya az építési helyen belül 100 % és nem teljesíthető a Zöldfelület 20%-os aránya, úgy a tetőfelület 9.§ (5) bekezdése szerint alakítandó ki.

7. Az I-IX/1 jelű (OTH) intézményterület építési övezete

7. § (1) Az I-IX/1 építési övezetben az intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók, valamint az azokat kiszolgáló rendeltetési egységek helyezhetők el.

(2) Az övezetben a melléképítmények közül:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) kerti építmény,
- c) vízmedence,
- d) napkollektor, napelem,
- e) lugas, lábon álló tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel,
- f) folyadék- és gáztároló (közterületről nem látható módon, csak olyan esetben, ha előírás alapján épületen belül nem helyezhető el),
- g) szabadlépcső, lejtő és rámpa,
- h) hulladéktároló
helyezhető el.

(3) A meglévő épület bővítése csak a meglévő épülethez anyagában, kialakításában, magasságában illeszkedő módon alakítható ki.

(4) A tetősíkból kiugró, azt felaprózó tetőtéri ablakok nem létesíthetők.

(5) Új kerítés a közterületi telekhatáron a már meglévő magasságához, színéhez, anyaghasználatához és karakteréhez illeszkedő kialakítással létesíthető.

8. Az I-IX/2/ jelű (sportlétesítmény) intézményterület építési övezete

8. § (1) Az I-IX/2 építési övezetben elsősorban sportlétesítmény és az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el:

- a) iroda
- b) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
- c) szálláshely-szolgáltatás
- d) pihenést, szabadidő eltöltését szolgáló rendeltetések, múzeum, kiállítóter
- e) parkolóház, mélygarázs
- f) közösségi szórakozás
- g) szolgálati lakás
- e) jegypénztár (önálló épületként is elhelyezhető)

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) szabadlépcső, lejtő,
- c) zászlótartó,

(3) Az építési övezet be nem épített részén a közlekedési- és zöldfelületek, valamint a létesítmény működéséhez szükséges építmények egységes kertépítészeti terv alapján alakítandók ki.

(4) Az építési övezet területén tömör kerítés kizárólag a 38293/33 telekhatáron létesíthető. Szögesdrót alkalmazása nem megengedett. Az új kerítéshez tartozó biztonsági és egyéb létesítmények a kerítéssel együtt tervezendők.

(5) Az Üllői útmentén nincs előkert, a Gyáli út mentén kötelező minimum 5 méter mélységű fásított előkertet kialakítani.

(6) Az építési övezetben min. 5,0 – 5,0 m oldalkertet kell kialakítani.

(7) Az építési övezetben az építési telek elő, és oldalkerti méretei által körülhatárolt területrésze építési hely.

9. Az I-IX/3-jelű intézményterület építési övezete

9. § (1) Az I-IX/3 építési övezetben az épületegyüttesen belül rendeltetési egységként elhelyezhető:

- a) iroda,
- b) sport,
- c) kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás,
- d) szálláshely-szolgáltatás
- e) pihenést, szabadidő eltöltését szolgáló rendeltetések,
- f) parkolóház, mélygarázs
- g) közösségi szórakozás
- h) szolgálati lakás

(2) Az építési övezetben a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) szabadlépcső, lejtő,
- c) napkollektor, napelem, vízarchitektúra

(3) Az építési övezet be nem épített részén a közlekedési- és zöldfelületek, valamint a létesítmény működéséhez szükséges építmények kertépítészeti terv alapján helyezhetők el.

(4) AZ Üllői út Könyves Kálmán körút sarkán az Üllői úttal párhuzamosan 30,0 m széles a Szabályozási tervben meghatározott sávban a földszint – min 4, m-es belmagassággal nem építhető be, de terület az övezeti paramétereknek megfelelően felülépíthető, illetve terepszint alatt is beépíthető. A földszinti területen a stadion és a metró aluljáró közötti gyalogos kapcsolatot kell biztosítani. A felépítmény tartószerkezeti elemei a földszinten kijelölt be nem építhető sáv maximum 12%-át foglalhatják el, olyan kialakítással, hogy a stadion gyalogos forgalmát nem akadályozzák.

(5) A beépítés aránya az építési helyen belül a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény kerül kialakításra, ez esetben a zöldfelületi mérték a Szabályozási terv szerinti fasorok, és a tetőfelületek legalább 20%-ának tetőkertként vagy zöldtetőkénti kialakításával biztosítottnak tekinthető, a 19.§ (8) bekezdés figyelembe vételével.

(6) Az Üllői út mentén nincs előkert, a Gyáli út és a Könyves Kálmán körút felől kötelező minimum 5 méteres mélységű fásított előkertet kialakítani.

(7) A hátsókert legkisebb mélysége 6 méter az övezetben.

(8) Az építési övezetben az építési telek elő-, és hátsókerti méretei által körülhatárolt területrésze építési hely.

(9) Az övezetben elhelyezendő épületegyüttes, Könyves Kálmán körút felőli építészeti arculata együtt tervezendő, a homlokzat egységes városképi megjelenéssel alakítandó ki.

10. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI

10.1. Közterületek általános előírásai

10. § (1) A közlekedési övezetek területén csak közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények és műtárgyak helyezhetők el.

(2) A területen pavilon, sátor, lakókocsi, mozgóárus, hirdetőtábla, reklámberendezés, nem helyezhető el.

(3) Közlekedési és tájékoztató táblák csak egységesen, csoportosítva helyezhetők el. Közlekedési jelző- és irányító táblák és berendezések a közvilágítási és vezetékoszlopokkal összevontan telepítendők.

(4) A tervezési területet érintő közutak:

- a) Könyves Kálmán körút (tervezési osztálya: B.III.a.C.).
- b) Üllői út (tervezési osztálya: B.III.a.B.).
- c) Gyáli út (tervezési osztálya: B.VI.d.B.).
- d) Nagyvárad tér keretövezetbe nem sorolt része

10.2. KL-KT-IX/1 (Könyves Kálmán körút (tervezési osztálya: B.III.a.C.), Üllői út (tervezési osztálya: B.III.a.B.))

11. § (1) A közterületek alatt az, újonnan kialakítható aluljáró tereit a meglévő aluljáróval építészeti szempontból összhangban kell kialakítani. Az alkalmazott anyagoknak, az igénybevételnek megfelelőnek, időtállóknak kell lenniük azonos felújítási ciklus figyelembe vételével.

10.3. A keretövezetbe nem sorolt közlekedési célt szolgáló közterületek (Nagyvárad tér keretövezetbe nem sorolt része, Gyáli út (tervezési osztálya: B.VI.d.B.))

10.4. A Z-FK-IX/1 jelű fásított köztér övezet további előírásai ((Nagyvárad tér keretövezetbe sorolt része)

12. §.(1) A Z-FK-IX/1 övezet területe a Nagyvárad tér SZT-n jelölt területrésze, amely kertépítészeti terv alapján alakítandó ki.

(2) „Az övezet területén:

- a) kerti építmény (ivókút, díszkút),
 - b) sétány, gyalogút,
 - c) lejtő, lépcső,
 - d) kerékpárút,
 - e) kerti berendezés (hulladékgyűjtő, pad),
 - f) köztárgy,
 - g) vízfelület
- helyezhető el.

(3) Az övezet területén az előírt zöldfelület területének minden 100 m²-ére számítva legalább 1 db közepes lombtömeget növesztő lombos fa telepítendő.

(4) A legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 40 %-nál.

(5) Az övezet kertészeti kialakítása valamint a 9.§ (1) bekezdésben felsorolt létesítmények, utcabútor, köz- és díszkivilágítás elhelyezése, a meglévők felújítása, átalakítása, bővítése, továbbá burkolatok kialakítása, valamint gyalogút létesítése egységes kertépítészeti terv alapján valósítandó meg.

(6) Az övezet területén gépjármű várakozóhely nem alakítható ki.

III. fejezet

KÖRNYEZETALAKÍTÁS

11. A városkép védelme

13. § (1) Az Üllői út - kiemelt főútvonal – és a Könyves Kálmán körüti sarok városszerkezetileg kiemelt szerepe építészeti szempontból meg kell jelölni.

(2) A Könyves Kálmán körút és a Gyáli út sarkának a városkapu jellege építészeti és térépítészeti eszközökkel hangsúlyozandó.

(3) Épületen légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, fémkémény az utca felől látható, és a városképet zavaró módon nem helyezhető el.

12. Kulturális örökség védelme

14. § (1) A SZT-en KD-vel jelölt épület bontása, átalakítása előtt az épület állapotát dokumentálni kell, a dokumentáció 2 példányát az önkormányzat főépítészének be kell nyújtani. A dokumentáció kötelező tartalmi elemei:

- a) részletes fotódokumentáció, különös tekintettel az eredeti építészeti sajátosságokra, részletekre, díszítésekre
- b) egyéb, az épület utókornak megőrzendő sajátosságait bemutató leírás továbbá fel kell kutatni, és lehetőség szerint a dokumentációba foglalni:
- c) az épület eredeti (első) rendeltetését,
- d) az épület helyiségeinek eredeti megnevezését,
- e) a tervtárakban fellelhető tervdokumentáció másolatát,
- f) az eredeti fényképek, helyszínrajzok, térképek másolatát, a forrás megjelölésével.

13. Reklám és tájékoztató táblák, hirdetőberendezések

15. § (1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál, rendeltetés-váltásánál, felújításánál a cégérek, hirdető- és tájékoztató táblák, berendezések méretét és elhelyezését úgy kell kialakítani, hogy azok az épület meglévő vagy tervezett architektúrájához, tagolásához, a nyílászárók rendszeréhez szervesen illeszkedjenek. Ezeket kizárólag az épület vagy az ingatlan saját rendeltetésére vonatkozó tartalom helyezhető el.

(2) Reklám, hirdetőberendezés legfeljebb az egyes homlokzatok felületének 5%-án, de legfeljebb homlokzatonként 200 m² felületen létesíthető.

(3) Utólagosan cégér és tájékoztató táblák, berendezések a már kialakított épület architektúrájának és az (1)-(2) bekezdés előírásainak figyelembe vételével helyezendők el.

(5) A területen reklámhordozó, reklámpítmény, totem, stb. nem helyezhető el, kivéve az építési terület takarására szolgáló és meghatározott időre, de legfeljebb 6 hónapra engedélyezett, vagy az épület részeként az

(1) bekezdésnek megfelelően kialakított reklámot.

(6) A területen a közlekedésben való részvétel feltételeivel nem rendelkező, vagy a közlekedésben részt nem vevő járművek reklámhordozó céllal való elhelyezése, tárolása nem lehetséges.

(7) Reklámvilágítással, térvilágítással, díszvilágítással káprázást, vakítást, zavaró fényhatást okozni, ingatlan használatát korlátozni nem szabad.

14. A parkolás előírásai

16. § (1) A meg lévő épületek átalakításához illetve az új épületekhez szükséges parkolóhelyek számát az OTÉK, a BVKSZ és a vonatkozó kerületi rendelet szerint kell számítani és biztosítani.

(2) Felszíni parkolót kialakítani az alábbiak szerint lehet:

- a) I-IX/1 övezetben legfeljebb 100 férőhely helyezhető el.
- b) I-IX/2 övezetben legfeljebb 200 férőhely

Az I-IX/2 övezet parkolóhely szükségletének maximum 50 százaléka az övezettől 500 méteren belül ideiglenes vagy végleges parkolási létesítményben is elhelyezhető

(3) Az I-IX/1 övezetben 1000 m²-t meghaladó bruttó szintterületű új épület építése esetén a parkolási szükséglet legfeljebb 20 %-a létesíthető a felszínen, a többi térszín alatti parkolóban, vagy épületen belül (parkolóházban) alakítandó ki.

(4) A I-IX/3 övezetben beépítés esetén felszíni parkoló nem alakítható ki. A parkolás épületen belül (parkolószínten vagy parkolóházban) biztosítandó.

(5) Az ideiglenes jelleggel kialakított parkolókat kivéve, az összes 10 gépkocsinál nagyobb befogadóképességű parkolót szilárd vízzáró burkolattal kell kialakítani. A lefolyásra kerülő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olaj-izsapfogó műtárgyon átvezetve szabad az egyesített rendszerű közcsatornába vezetni.

15. Közművesítés

17. § (1) A közmű létesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenésre, a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni. A közmű vezetékeket és a hírközlési hálózatot közterületen, föld alatti, elhelyezéssel kell kialakítani.

(2) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát, biztonsági övezetét minden esetben biztosítani kell.

(3) Közművek kiváltásakor, megszüntetésekor a használaton kívüli közművezetékeket, 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 elhelyezésének lehetőségét biztosítani kell.

(4) A területen új légvezeték nem létesíthető, kivéve az építési munkákhoz, annak idejére szükséges létesítményeket. A meglévő légvezetékek cseréje nem megengedett, felújításuk földkábelként történhet.

(5) A létesítmények által igényelt oltóvíz szükségletet a közüzemi ivóvíz hálózatról, föld feletti tűzcsapok telepítésével kell biztosítani.

(6) A területről lefolyásra kerülő vízmennyiséget az egyesített rendszerű csatornahálózaton keresztül kell elvezetni. A befogadó csatornába csak az előírásoknak megfelelő mértékben szennyezett víz vezethető. Az előbbinél nagyobb mértékben szennyezett vizet a keletkezés helyén, telken belül, a megengedett szennyezettség mértékéig elő kell tisztítani.

16. Környezetvédelem

18.§ (1) A Területen csak olyan üzemi létesítmények alakíthatók ki, és olyan tevékenységek folytathatók, amelyeknek levegőtisztaság-védelmi és környezetbiztonsági szempontból olyan védőtávolság igénye nincs, amely a környező területek építési használatát korlátozhatja.

(2) Talajmozgatással járó tevékenység során, továbbá a beépítendő területeken a termőréteg védelmét, elkülönített tárolását és újrahasznosítását biztosítani kell.

(3) Saját tevékenységből származó veszélyes hulladék gyűjtése a vonatkozó jogszabályok szerint a talaj, talajvíz szennyezése nélkül, zárt térben történhet.

(4) A Területen létesülő funkcionális egységekben a szelektív hulladékgyűjtés feltételeit a telken belül szelektív hulladékgyűjtő-tartályok épületen belüli elhelyezésével kell biztosítani.

(5) A főutak mentén új zaj- és rezgésérzékeny építményeket (pl. irodák, laboratóriumok, szállásépületek) akusztikai védelemmel kell ellátni..

(6) 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.

17. Zöldfelületek

19. § (1) A zöldfelületek, zöldterületek, fák és fasorok fenntartása, használata és fejlesztése során a SZT előírásait a zöldfelületekről és egyes fák védelméről szóló 16/2010. (VI. 04.) önk. rendelettel együtt kell alkalmazni.

(2) A megmaradó növényzet építés közbeni megfelelő védelméről gondoskodni kell.

(3) A kertépítészeti terv minimálisan szükséges munkarészei:

- a) a favédelmi és fakivágási terv,
- b) fapótlási terv,
- c) tereprendezési terv valamint,
- d) zöldfelület-kimutatási terv,
- e) burkolatok és vízelvezetési tervek,
- f) berendezések és közvilágítás tervei

a megértéshez és az ellenőrzéshez szükséges méretarányban és adatokkal, információkkal ellátva.

(4) A zöldfelület számítása során a gyephezagos, gyeprácsos parkoló-felületek nem vehetők figyelembe.

(5) A telepítendő fák, ill. cserjék kizárólag nem pollenképző, várostűrő fajok lehetnek.

(6) A telepítendő fasorok legalább 80%-ban honos faállományból kell, hogy álljanak.

(7) A meglévő fasorok pótlása a jelenlegi fasorban nagyobb számban előforduló példánnyal kell történjen egységes méretű, előnevelt egyedekkel.

(8) Tetőkerti zöldfelületbe csak a min. 20 m²-t elérő egybefüggő felületek számíthatók be. A tetőkerteken az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága legalább 35 cm kell, hogy legyen. Az intenzív tetőkertek kialakításakor kötelező az automatikus öntözőrendszer kiépítése.

(9) A Könyves Kálmán körút és a Gyáli út menti telken belüli irányadó fasorok telepítését a behajtás és a közműbekötések helyszükségletét figyelembe véve kell kialakítani.

(10)A telken belüli kötelező zöldfelületet kertépítészeti terv alapján legalább kétszintes növényállománnyal (fű és fa) kell telepíteni. A fák legfeljebb 6,0 - 7,0 m-ként telepíthetők kötésben

18. Hatályba léptető és záró rendelkezések

20. § (1) Jelen rendelet a kihirdetése napját követő napon hatályba lép.

(2) Jelen rendelet előírásait a hatályba lépését követően indított (építési, közigazgatási) ügyekben kell alkalmazni.

(3) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti a Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyvárad tér – Gyáli út által határolt terület kerületi szabályozási tervéről szóló 7/2008. (II.15.) önkormányzati rendelet.

Budapest, 2012.

Dr. Bácskai János
polgármester

Dr. Nagy Hajnalka
jegyző

Általános indokolás

Az Üllői út – Könyves Kálmán körút – Gyáli út által határolt terület tradicionálisan „*FTC Stadionként*” való megfogalmazása a kollektív emlékezet részévé vált, épp ezért fontos, hogy a továbbiakban is megőrizze ezt a szerepét. A FTC Stadion telkén belül a fent vázolt új elemekkel megvalósíthatóvá válhat a szabályozási terv adta paraméterek mellett mindaz a fejlesztési program, melynek alapján a magyar labdarúgás és a kerület emblematikus helye képes lehet a XXI. századi követelményeknek megfelelően megújulni.