



Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata

Iktató szám: 92/2012.

**ELŐTERJESZTÉS**  
a KÉPVISELŐTESTÜLET 2012. május 17-i ülésére

Tárgy: **Metró Áruház és környéke KSZT (II. forduló)**  
Előterjesztő: **Szűcs Balázs főépítész**  
Készítette: **Főépítészeti csoport**  
Előzetesen tárgyalja: **WKB 2011.01.19.**

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

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

# **A Budapest Főváros IX. kerület, Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének**

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

## **a Budapest, IX. ker. METRÓ ÁRUHÁZ ÉS TÉRSÉGE**

**(Ecseri út – 3-as villamos vonala – Határ úti felüljáró – Határ út a Köteles utcáig – 38230/31, és 38230/34 hrsz-ú ingatlanok – Ferencvárosi rendező pályaudvar – Kiskalmár utca meghosszabbítása – Táblás köz által határolt terület) Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros IX. kerület, Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6.§ (3) a.) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, a 9.§ szerinti véleményezési eljárás lefolytatása után a következőket rendeli el:

### **I. FEJEZET**

#### **ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK**

##### **1. AZ ELŐÍRÁSOK HATÁLYA**

###### **1.§**

- (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros IX. kerület igazgatási területének a szabályozási tervben lehatárolt részére, az Ecseri út – 3-as villamos vonala – Határ úti felüljáró – Határ út a Köteles utcáig – 38230/31, és 38230/34 hrsz-ú ingatlanok – Ferencvárosi rendező pályaudvar – Kiskalmár utca meghosszabbítása – Táblás köz által határolt területére (a továbbiakban: a terület) terjed ki.
- (2) A jelen rendelet a mellékelt Kerületi Szabályozási Tervvel (a továbbiakban: a szabályozási terv) együtt alkalmazandó.

##### **2. AZ ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA**

###### **2.§**

- (1) A kötelező szabályozási elemektől eltérni csak jelen rendelet, és a szabályozási terv előzetes módosításával szabad.
- (2) Az irányadó szabályozási elemektől a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, és a szabályozási terv módosítása nélkül el szabad térni.
- (3) A szabályozási terv más jogszabály alapján kötelező szabályozási elemeket és tájékoztató elemeket is feltüntet.
- (4) 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. Az ebben nem szabályozottak tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. Törvény (továbbiakban: Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelmények közzétételéről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a Budapesti Városrendezési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ) előírásait, a vonatkozó jogszabályokat, szabványokat, ágazati és eseti üzemeltetési előírásokat be kell tartani.

## II. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

### 1. Építmények elhelyezése

#### 3.§

- (1) Egy telken több épület is elhelyezhető.
- (2) Egy épületben több rendeltetési egység is elhelyezhető.
- (3) Sorgarázs az épületek közterület felőli földszintjén, vagy önálló épületben nem helyezhető el.
- (4) A területen a közterület felőli telekhatáron kerítés csak áttört kivételben létesíthető. A területen kerítésen szögesdrót nem létesíthető. A kerítés és lábazat együttes magassága legfeljebb 2,00 méter lehet, melyen belül a lábazat magassága legfeljebb 60 cm lehet.
- (5) A közterületen elhelyezett kerítések és a 14. § (1) bekezdésben fel nem sorolt építmények bontandóak.
- (6) A területen pavilon, sátor, kocsis, árusító, vagy reklámhordozó és hasonló jellegű önálló berendezés, szerkezet nem helyezhető el, a hírlap- és virágárus pavilont kivéve, továbbá a 3.§ (7), (8) és 5.§ (7), (8) bekezdésben foglaltakat.
- (7) Épületen csak olyan felirat, hirdető berendezés helyezhető el, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, annak tevékenységére vonatkozik:
  - a) épület egészére vonatkozó felirat (pl. áruház neve) a homlokzaton (emeleti szinten is) elhelyezhető,
  - b) a közterület felőli földszinti rendeltetési egységek (pl. üzletek) feliratai, hirdető berendezései az épület földszinti homlokzati sávjában,
  - c) a további rendeltetési egységekre (pl. bérirodákra) vonatkozó feliratok, hirdető berendezések csak a földszinten, portálban, előcsarnokban, egységes megjelenésű, cserélhető kialakítással helyezhetők el.
- (8) A területen DIN A0-es ívméretet (840x1188 mm) meghaladó méretű felirat, hirdetőberendezés az épületek közterületről látható homlokzatain, tűzfalain, vagy kerítésen, előkertben, valamint fásított közterén, közkertben, közparkban nem helyezhető el, kivéve az építési terület lehatárolására szolgáló kerítésen meghatározott időszakra, legfeljebb 6 hónapra és az épület részeként kialakított cégfeliratot.
- (9) A telekhatár mentén – a telek előkertnek minősülő részén – egy darab 12 m<sup>2</sup> beépített alapterületű portaépület elhelyezhető a kerítéssel összeépítve. A portaépület beépített alapterületét építési helyként kell értelmezni.

### 2. Épületek kialakítása

#### 4.§

- (1) A tetőfelépítmények (például: lift- és egyéb gépház, tetőkijárat, víztartály) területe nem haladhatja meg az épület alapterületének 25%-át. A területen – az épületek rendezett megjelenése érdekében – biztosítani kell a tetőfelépítmények látványának és tetőnézetének egységes megjelenését.
- (2) A kerítéssel összeépített vagy azzal együtt kialakított legfeljebb 30 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű portaépület elhelyezhető, melynek területét is építési helynek kell értelmezni.
- (3) Az építési helyen kívül lévő építmények, építményrészek szintterülete nem növelhető. Átalakításukat csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból szabad végezni. Felújításuk csak a rendeltetésszerű használathoz szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében megengedett.

### 3. reklámok elhelyezése és kialakítása

#### 5.§

- (1) A közterületeken, magánúton, köztertekben és azokról látható módon reklámok, cégfeliratok városképi szempontok és a következő előírások figyelembe vételével helyezhetők el:
  - a) kirakatszekrény, hirdetési- és reklámcélú építmény, reklámszerkezet, -berendezés és -tábla bármely épületen a teljes homlokzat kialakításának figyelembevételével helyezhető el, bővíthető, vagy alakítható át;

- b) önálló reklám-tábla, megállító tábla nem helyezhető el, információs táblát vagy reklámberendezést elhelyezni csak az utak mentén, egységes megjelenéssel kertépítészeti tervben meghatározott helyen és módon szabad;
- c) Útbaigazító táblák csak csoportosan, egységes kialakítással helyezhetők el.
- (2) Épületeken tetőreklám nem helyezhető el.
- (3) Épületeken világító dobozként kialakított reklám- és cégfelirat a homlokzat síkjával párhuzamosan nem, csak arra merőlegesen, legalább 3 m magasságban helyezhető el, legfeljebb 1,00\*1,00 méteres befoglaló méretben. Belső megvilágítású dobozbetű, cégfeliratként kialakítható.
- (4) Épületen a saját funkciójára, rendeltetésére vonatkozó cégfelirat csak úgy helyezhető el, ha annak felülete nem haladja meg az adott homlokzat felületének 20 %-át, de legfeljebb összesen 50 m<sup>2</sup>-t.
- (5) Reklámvilágítással, térvilágítással, díszvilágítással káprázást, vakítást, zavaró fényhatást okozni, ingatlan használatát korlátozni nem szabad.
- (6) Új cégfelirat, céglogo csak az épülettel együtt, felújítással, rendeltetésváltással egyidejűleg, továbbá cégváltás esetén alakítható ki. Az épületen elhelyezett cégfelirat, céglogo magassága legfeljebb 3 méterrel haladhatja meg a meglévő épület magasságát.
- (7) A területen ingatlanonként az ingatlan fő funkciójának hirdetésére legfeljebb három darab, legfeljebb 12 m magas zászlótartó oszlopon, legfeljebb 5x3 m méretű reklámzászló helyezhető el, a városképi szempontokra tekintettel.
- (8) A területen ingatlanonként legfeljebb egy darab és az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság 3/4-edét meg nem haladó, de legfeljebb 20 m magas új reklámoszlop (un. „totemoszlop”) helyezhető el, a városképi szempontokra tekintettel.

#### **4. Talajvédelem, hulladékgazdálkodás**

##### **6.§**

- (1) Építési munkálatok vagy egyéb tevékenység során keletkező építési- vagy veszélyes hulladékok összegyűjtéséről, telken belüli átmeneti tárolásáról, elszállításáról és ártalmatlanításáról a hatályos jogszabályokban előírt módon gondoskodni kell. Építési hulladék csak építési területen belül, a jogszabályokban meghatározott időtartamig tárolható.
- (2) A területen vízvételi hellyel ellátott létesítményt – a talaj védelme érdekében – csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.

#### **5. Vizek védelme**

##### **7.§**

- (1) A felszín alatti vizek védelme érdekében a terület szennyeződés-érzékenységi besorolása: Érzékeny terület.
- (2) A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a (felszíni) vízelvezető-rendszerre és az esetlegesen szükséges szivárgó-rendszerre vonatkozó - a legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv(ek)ben kell megoldani.

#### **6. Levegőminőség-védelem**

##### **8.§**

- (1) A terület a „Légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke” levegőtisztaság-védelmi zónába tartozik. Szennyezőanyag-kibocsátás csak a levegőtisztaság-védelmi zóna előírásainak, és határértékeinek megfelelően történhet.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos jogszabályokban foglalt kibocsátási határértékeket meghaladó légszennyezéssel vagy bűzterheléssel járó tevékenység nem folytatható, vagy határértéket meghaladó légszennyező építmény nem helyezhető el.

## **7. Természeti értékek védelme**

### 9.§

- (1) Az építés miatt megszüntetett növényzet visszapótlásáról, a visszapótlásra szánt növényállomány fajtájának, a telepítés helyének és idejének meghatározásáról a hatályos 16/2010. (VI. 04.) helyi önk. rendelet és a vonatkozó egyéb jogszabályok alapján kell dönteni.
- (2) A közterületek be nem épített és nem burkolt felületeit zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (3) A megmaradó növényzet építés alatti megfelelő védelméről gondoskodni kell.
- (4) A zöldfelület mértékének számítása során a gyephézagos parkoló-felületek nem vehetők figyelembe.

## **8. Épített környezet védelme**

### 10.§

- (1) A régészeti lelőhelyen megelőző feltárást szükséges végezni bármely a talaj megbolygatásával járó építési munka esetén.
- (2) Az OTÉK 50. § (2) bekezdésében foglaltak teljesülése érdekében az építési tevékenységet megelőzően legalább egy alkalommal a kerületi főépítésszel egyeztetni kell.

## **9. Közlekedési LÉTESÍTMÉNYEK**

### 11.§

- (1) A kialakítandó közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási terv rögzíti.
- (2) A területen a közterületek (utcák, vegyes használatú utak, gyalogutak stb.) kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak – köztárgyak – elhelyezését is tartalmazó terv(ek) szerint kell elvégezni, a kertészeti tervekkel összehangolva.
- (3) A területen a közterületek, utcák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni, kivéve, ha a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé, vagy ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát.

## **10. Közműépítmények**

### 12.§

- (1) Közműhálózatok, közműlétesítmények, valamint célvezetékek (pl. termékvezeték) elhelyezésénél az OTÉK, valamint a vonatkozó ágazati szabványok előírásait figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, valamint az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny-, és csapadékvíz), az energiaellátás (villamos energia, földgáz és távhő), a hírközlés hálózatai és létesítményi, valamint azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezetei számára közműterületen (közműtelephelyek területén), vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági övezetük helyigényét az illetékes Földhivatalnál szolgalmi jog bejegyzésével kell fenntartani. Közművek számára új szolgalmi jogot csak olyan telekrészre szabad bejegyezteni, ahol építési korlátozást nem okoz. Szolgalmi joggal terhelt telekrészen mindennemű építési tevékenység csak a szolgalmi joggal rendelkező érintett hozzájárulásával engedélyezhető.
- (3) A célvezetékek, és azok előírás szerinti védőtávolságainak helyigényét szintén közterületen kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – megegyezően eljárva a közcélú vezetékekkel – szolgalmi jogi bejegyzéssel kell a helyét fenntartani.
- (4) Felhagyott, feleslegessé vált közművezetékeket, közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót veszített vezeték, műtárgy nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (5) A közművek elrendezésénél mindig az összes (a távlatban megépülő közmű részére is) közmű elhelyezési lehetőségét is figyelembe kell venni.

- (6) A területen új légvezeték nem helyezhető el. A meglévő légvezeték esetében csak az élet- és vagyonbiztonság érdekében szükséges felújítások, korszerűsítések végezhetők.
- (7) Bármely építési övezetben létesített gazdasági célú építményből kibocsátott szennyvíz paramétereinek a közcatornába történő bevezetés előírásainak meg kell felelnie. Az ettől eltérő szennyezettű vizet, telken belül létesített szennyvízkezelés után lehet közcatornába vezetni.
- (8) Közvetlenül az Illatos-árokba vizet beengedni csak vízjogi létesítési engedéllyel, a hatóságok által esetleg előírt, megfelelő kezelés után szabad.
- (9) 20, vagy annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal kell megépíteni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezekről a parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Gyeprács létesítése ezekben az esetekben tilos.

### III. FEJEZET Övezeti ELŐÍRÁSOK

#### 1. M-IX JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

13.§

- (1) Az **M-IX-1** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek teljes közművesítéssel kialakított telkein a keretövezetben megengedett építmények – a kereskedelmi célú üzemanyagtöltő állomás kivételével – helyezhetők el. Az építési övezet jellemzőit a 1. táblázat rögzíti.
- (2) Az **M-IX-2** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek teljes közművesítéssel kialakított telkein a keretövezetben megengedett építmények – a kereskedelmi célú üzemanyagtöltő állomás kivételével – helyezhetők el. Az építési övezet jellemzőit a 1. táblázat rögzíti.
- (3) Az **M-IX-3** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek teljes közművesítéssel kialakított telkein a keretövezetben megengedett építmények helyezhetők el. Az építési övezet jellemzőit a 1. táblázat rögzíti.
- (4) Az **M-IX-4** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek teljes közművesítéssel kialakított telkein a keretövezetben megengedett építmények – a kereskedelmi célú üzemanyagtöltő állomás kivételével – helyezhetők el. Az építési övezet jellemzőit a 1. táblázat rögzíti.
- (5) Az **M-IX-5** jelű építési övezet
  - a) szabadonálló beépítési módú területek teljes közművesítéssel kialakított telkein a keretövezetben megengedett építmények közül az alábbiak nem helyezhetők el:
    - aa) a kereskedelmi célú üzemanyagtöltő állomás
    - ab) az élelmiszeripari termelés és élelmiszer kereskedelem
    - ac) az aszeptikus termékek előállításának épületei, létesítményei.
  - b) Az Illatos út mentén kerítés takarására sövényt kell telepíteni.
  - c) Az építési övezet jellemzőit a 1. táblázat rögzíti.

**1. táblázat**

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb	min.	max.
	terület	közterület felőli szélesség	beépítési mértéke	szint-területi mutató	terepszint alatti beépítettség	zöld-felületi mérték	építmény-magassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
<b>M-IX-1</b>	3000	30	50	2,0	50	25	6,0	16,0
<b>M-IX-2</b>	6000	30	45	2,0	45	25	6,0	16,0
<b>M-IX-3</b>	3000	30	50	2,0	50	25	6,0	16,0
<b>M-IX-4</b>	3000	30	55	2,4	55	25	10,5	16,0
<b>M-IX-5</b>	3000	30	45	2,4	50	25	4,0	18,0 (27,0) *

\* Az övezet területén – az Illatos út menti beépítés kivételével, – üzemtechnológiai okokból max. 27,0 m építménymagasságú épület, építmény is elhelyezhető.

## **2. KL-KT-IX jelű övezet**

14.§

- (1) Az övezet területén csak közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetésszerű használatához szükséges egyéb melléképítmények és műtárgyak helyezhetők el, közterületen új építményt elhelyezni – esővédő, autóbuszváró, telefonfülke, hírlapárusító és virágárusító pavilon kivételével – nem szabad.
- (2) Az övezetben a telek területének be nem épített és nem burkolt részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

## **3. E-VE-IX jelű övezet**

15.§

- (1) Az övezet területén az E-VE célzott terület-felhasználási módú területekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

## **4. keretövezetbe nem sorolt terület**

16.§

- (1) A terület keretövezetbe nem sorolt köz-, illetve magánterület.
- (2) Az övezet területén a KL-KT jelű keretövezet előírásait kell alkalmazni.

## **IV. FEJEZET**

### **Záró rendelkezések**

17.§

- (1) Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetéstől számított 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 16/2000 (VI.23.) számú (METRÓ Áruház és környéke KSZT), és a 10/2004 (III.16.) számú (BVM, Illatos úti telep KSZT) önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

Budapest, 2012.....

.....  
polgármester

.....  
jegyző

### **DÖNTÉSI JAVASLAT**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a .../2012. (...) rendeletét a Metró Áruház és környéke Kerületi Szabályozási Tervéről és Kerületi Építési Szabályzatáról.

Határidő: 15 nap

Felelős: dr. Nagy Hajnalka jegyző

dr. Bácskai János polgármester



## 1. SZ. FÜGGELÉK

Javasolt intézkedések az **M-IX-5** építési övezet (a volt BVM telephely) területére:

1. A szennyezett talajvízű térségek kiterjedésének megakadályozására intézkedési tervet kell készíteni. A további talajvíz-szennyeződések megakadályozása érdekében:
  - a) a távlatban is működő üzemszervek térségében intézkedési terv készítendő a talaj szennyeződés lokalizálására (pl.: szervesanyag-üzem, olvasztó és deszilláló tartálypark, klórcseppfolyosító és töltő),
  - b) más telephelyről, vagy a telephelyen belül technológiák áttelepítése esetén biztosítani kell, hogy az új helyen talajszennyezés veszélye ne állhasson fenn,
  - c) kizárólag talajt, talajvizet nem szennyező és veszélyeztető új technológiák telepíthetők,
  - d) új épületek építése előtt talajmechanikai szakvéleményben kell meghatározni a szennyezettség mértékét, s intézkedni kell a tervezett építmény védelméről és a szennyezett föld kezeléséről.
2. A talajvíz-figyelőkutak karbantartásáról az adott telek tulajdonosának kötelessége gondoskodnia, a kutak használatát biztosítani kell. Erről az adás-vételi szerződésben rendelkezni kell.
3. A csatornarendszerbe csak veszélyes anyagokat nem tartalmazó szennyvizek vezethetők. A szennyvizek gyűjtésére, kezelésére vonatkozó további előírásokat a 9.§ (4) bekezdése tartalmazza.
4. Az 1 éven túl tárolt veszélyes hulladékok ártalmatlanítására intézkedési tervet kell kidolgozni.