



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 2/2019.

**ELŐTERJESZTÉS**

a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2019. január 17-i ülésére

**Tárgy:** Budapest Főváros IX. kerület „Kvassay út és környéke” (Kvassay út – H7-HÉV vonal – Könyves Kálmán körút – vasúti terület által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló ..../2019. (...) önkormányzati rendeletének megalkotása

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

**Készítette:** Szűcs Balázs főépítész

**Előzetesen tárgyalja:** VVKB 2019.01.17.

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:** dr. Világos István s.k.

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

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

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

**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.**

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

## Tisztelt Képviselő-testület!

A rendkívüli képviselő-testületi ülés indoka, hogy a 2023-as atlétikai világbajnokságnak otthont adó új Budapesti Atlétikai Stadion engedélyezési tervdokumentációja elkészült, annak engedélyezési eljárásra való benyújtásához elengedhetetlenül szükséges az új KÉSZ hatálybalépése.

A Kormány a Kemény Ferenc Sportlétesítmény-fejlesztési Programról szóló 1839/2016. (XII.23.) Korm. határozattal és a Kemény Ferenc Sportlétesítmény-fejlesztési Program, valamint egyéb dél-pesti és észak-csepeli beruházások előkészítése és megtervezése érdekében szükséges intézkedésekről szóló 2016/2017. (XII.22.) Korm. határozattal a Budapesti Atlétikai Stadion és szabadtéri edzőpályák létrehozásáról, a központi költségvetésből finanszírozott kulcsfontosságú budapesti kötőpályás közlekedési projektekről szóló 1655/2017. (IX.13.) Korm. határozattal pedig a Budapest-Kelenföld és Ferencváros vasútállomások között háromvágányú kapcsolatról, a Danubius és Népliget-Fradiváros elővárosi megállók kialakításáról, a Déli összekötő vasúti Duna-híd átépítéséről döntött.

Ezek a fejlesztési szándékok a korábbi tulajdonosok fejlesztési szándékaitól nagyban különböznek, így a jelenleg hatályos kerületi szabályozási terv alapján nem valósíthatók meg.

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 2013-ban kibővült a Duna-menti Építési Szabályzattal (továbbiakban: DÉSZ), mely a jelenleg hatályos kerületi szabályozási terv területének Duna felőli oldalát érinti. Erre a területre vonatkozóan Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése 2018 novemberében fogadta el a DÉSZ XI. szakaszának tervét, és a napokban zárul annak a Budapesti Atlétikai Stadion miatt szükségessé vált módosítása.*

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata, mint megrendelő, és az Atlétikai Stadion 2023 Kft., valamint a Ring-Kontúr Csoport Veszprémterv Konzorcium részéről a Ring Mérnöki Iroda Kft., mint költségviselő megrendelő megbízásából az Obeliszk Stúdió Kft. készíti a „Kvassay út és környéke” (Kvassay út – H7- HÉV vonal – Könyves Kálmán körút – vasúti terület által határolt terület) kerületi építési szabályzatát.

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 32.§ (6) bekezdésének a) pontja szerint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt beruházások terveinek jóváhagyását a 42.§ által meghatározott tárgyalásos eljárásban kell lefolytatni.*

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének *a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 9/2017. (III.28.) önkormányzati rendeletének megfelelően az önkormányzat hivatalos honlapjának „Partnerségi egyeztetés” felületén 2018. november 28. dátummal meghirdetésre került a jóváhagyandó munkarész. A véleményezésre rendelkezésre álló 8 nap alatt észrevétel nem érkezett.*

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 402/2018. (XII.13.) sz. határozatával döntött a tervezet elfogadásáról, és továbbításáról az állami főépítész hatáskörében eljáró Budapest Főváros Kormányhivatalához.

Az építési szabályzat dokumentumait 2018. december 17-én továbbítottuk az állami főépítészhez, aki *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 42.§-ában foglaltak szerinti tárgyalásos eljárás keretében tartandó egyeztető tárgyalást 2019. január 3-ára, folytatását január 17-ére tűzte ki.

Az egyeztető tárgyaláson elhangzottak alapján a dokumentációt javították, az állami főépítész tárgyalásos eljárását lezáró jegyzőkönyv az előterjesztés 4. számú melléklete, a Képviselő-testület ülésén kerül kiosztásra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a javaslatok elfogadásáról.

Budapest, 2019. január 11.

**dr. Bácskai János polgármester megbízásából**

**Szűcs Balázs főépítész s.k.**

Mellékletek:

1. sz. – rendelet tervezet
2. sz. – szabályozási terv
3. sz. – hatásvizsgálati lap
4. sz. – az Állami Főépítész záró véleménye

### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest IX. kerület „KVASSAY ÚT ÉS KÖRNYÉKE” (Kvassay út – H7- HÉV vonal – Könyves Kálmán körút – vasúti terület által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2019. (...) önkormányzati rendeletet ugyanazon ülés keretében tárgyalja meg és fogadja el.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2019. január 17.

### **Döntési javaslat**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a .../2019. számú előterjesztés 1. sz. melléklete szerint megalkotja a Budapest IX. kerület „KVASSAY ÚT ÉS KÖRNYÉKE” (Kvassay út – H7- HÉV vonal – Könyves Kálmán körút – vasúti terület által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2019. (...) önkormányzati rendeletét.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester  
dr. Dombóvári Csaba jegyző a kifüggesztésért

Határidő: 1 nap

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2019. (.....) rendelete**

**a Budapest, IX. kerület „KVASSAY ÚT ÉS KÖRNYÉKE” (Kvassay út – H7- HÉV  
vonal – Könyves Kálmán körút – vasúti terület által határolt terület) Kerületi Építési  
Szabályzatáról**

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés b) pontjában és 13.§ (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva a 8.§ (2) bekezdés szerinti véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével következőket rendeli el:

**1. A rendelet hatálya**

**1. §**

Jelen rendelet hatálya a Budapest, IX. kerület „KVASSAY ÚT ÉS KÖRNYÉKE” Kvassay út – H7- HÉV vonal – Könyves Kálmán körút – vasúti terület által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási Terület) terjed ki.

**2. Az előírások alkalmazása**

**2. §**

A Szabályozási Területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka) csak e rendelet és a jelen rendelet 1. számú melléklete (Szabályozási Terv) alapján szabad.

**3. Értelmező rendelkezések, fogalom meghatározások**

**3. §**

Jelen rendelet alkalmazásában

1. Épület általános célú bruttó szintterülete: az épület nem parkolóterületi rendeltetésű összes építményszintjének bruttó alapterülete (m<sup>2</sup>)
2. Épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete: az épületnek kizárólag parkolóterületi hasznosítású és annak üzemeltetéséhez szükséges (közlekedési és egyéb rendeltetésű) összes építményszintjének bruttó alapterülete (m<sup>2</sup>)
3. Egyéb zöldfelület beszámítható legmagasabb mértéke: a födémszerkezeten kialakított zöldfelület számított értékének az előírt zöldfelület számítása során figyelembe vehető részének legnagyobb aránya.
4. Parkolóterületi célú szintterületi mutató: az egyes építési telkek beépítése során: az összes parkolóterületi célú bruttó szintterület és a telkek területének hányadosa. (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)
5. Szintterületi mutató (általános célú): az egyes építési telkek beépítése során: az összes általános, nem parkolóterületi célú építményszint bruttó területének és a telkek területének hányadosa. (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)
6. Tetőkert: lapostető födémszerkezetén 41 cm vagy azt meghaladó felszintakarással kialakított intenzív növényzettel beültetett építményrész.

#### **4. A rendelet mellékletei**

##### **4. §**

- (1) Térképi és rajzi mellékletek  
1. számú melléklet - SZT Szabályozási Terv
- (2) Szöveges melléklet  
2. számú melléklet - Építési övezetek beépítési határértékei

#### **5. Szabályozási elemek**

##### **5.§**

- (1) A jelen rendelet az 1. számú mellékletével (a továbbiakban: a Szabályozási Terv) együtt alkalmazandó.
- (2) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
  - a) szabályozási vonal
  - b) kötelező megszüntető jel
  - c) építési övezet jele
  - d) építési övezet határa
  - e) szabályozási szélesség, közterületek szélessége
  - f) építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével
  - g) övezetekben kötelezően megtartandó vagy kialakítandó zöldfelülete
  - h) kötelező fásítás,
  - i) gyalogos kapcsolatok
- (3) A Szabályozási Terv kötelező szabályozási elemeitől eltérni csak jelen rendelet, illetve a Szabályozási Terv módosításával lehet.
- (4) A Szabályozási Terv javasolt szabályozási elemeitől a jelen rendeletben foglalt rendelkezések keretei között a rendelet, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül el szabad térni.
- (5) A Szabályozási Terv más jogszabály alapján kötelező szabályozási elemeket és tájékoztató elemeket is feltüntet.

#### **6. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések**

##### **6. §**

- (1) A területen nyeles telek nem alakítható ki.
- (2) A területen a telkek a telekrendezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók, az építési helyek értelemszerű összevonásával, illetve megosztásával.

#### **7. Területfelhasználási egységek**

##### **7. §**

- (1) A Szabályozási Terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
  - a) Vi-1: 4.25 (3.00+1.25) jelű Intézményi terület
  - b) K-SZ: 1,0 (1.00+0.0) jelű Különleges Szennyvízkezelés területe
  - c) K-Közl / Vi-1: 5.0 (4.0+1.0) jelű többszintes területfelhasználású terület, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület, valamint intézményi terület.
- (3) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
  - a) KÖu közúti közlekedési terület:
    - aa) I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület: Könyves Kálmán körút, Soroksári út
    - ab) II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület: Kvassay Jenő út.
  - b) Egyéb közlekedési célú közterületek -a területfelhasználási egységeken belüli és határoló közterületek:

Hajóállomás utca, Laczkovich utca, 38041/1 hrsz-ú közterület és telekalakítással kialakuló telkek

- c) Kk egyéb közterületek
- d) KÖk Kötöttpályás közlekedés területei

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

### **8. §**

- (1) A Szabályozási Területen telkenként több épület elhelyezhető a vonatkozó övezeti előírások betartásával.
- (2) A Szabályozási Területen az egyes építési övezetekben egy épületen belül több rendeltetési egység is elhelyezhető.
- (3) A területen az alábbiak céljára új építményt létesíteni, továbbá meglévő épület, épületrész rendeltetését e célra megváltoztatni nem szabad:
  - a) önálló ipari tevékenység,
  - b) önálló raktározási tevékenység.
- (4) A területen önálló üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- (5) A területen a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) kerti építmény,
  - c) zászlótartó oszlop.
- (6) A területen sorgarázs nem létesíthető.
- (7) A területen önálló egyszintes csarnok nem létesíthető.
- (8) A Szabályozási Területen napkollektor, napelem és a megújuló energiaforrások műtárgyai kizárólag a fő rendeltetés kiszolgálására létesíthető.

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

### **9. §**

A Szabályozási Területen az elő-, oldal-és hátsókert mérete új épület létesítése és meglévő épület bővítése, átépítése esetén:

- a) a Szabályozási Terven építési hely jelölése esetén annak, valamint jelen rendelet egyedi övezetekre vonatkozó előírásainak megfelelően.
- b) amennyiben a Szabályozási Terv építési helyet nem jelöl, valamint jelen rendelet egyedi övezeti előírást nem tartalmaz, az elő-, oldal-és hátsókert méretét a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni.

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

### **10. §.**

Magasház a Vi-1/IX-K-2 és Vi-1/IX-K-3 övezetek területén helyezhető el, az övezeti előírások keretei között.

## **11. Épületmagasság, párkánymagasság**

### **11. §**

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

## **12. Közlekedés, parkolás**

### **12. §**

(1) A Szabályozási Területen meglévő és tervezett közterületek szabályozási szélességét a Szabályozási Terv tartalmazza.

(2) Közforgalom elől el nem zárható területen, ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.

(3) A területen az önálló regionális kerékpárút és a helyi kerékpárút-hálózat elhelyezését biztosítani kell.

(4) Új épület létesítése esetén a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani.

(5) Meglévő épület bővítése, vagy funkcióváltása esetén a meglévőhöz képest annyi többlet személygépjármű elhelyezését kell biztosítani, mely a korábbi funkcióhoz tartozó előírásokhoz képesti növekmény.

(6) Új épület létesítése esetén telken belül új felszíni parkoló nem alakítható ki, kivétel ez alól:

a) az épület rendeltetésszerű használatához megállásra, várakozásra kijelölt, illetve egyéb szakhatóságok által kötelezően előírt parkolóterület

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

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

Egy személygépkocsi számítandó:

1. szálláshely szolgáltató egység vendégszobaszámának egynegyede után

2. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után

3. napi fogyasztási cikket nem forgalmazó kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után,

4. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után,

5. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után

6. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után,

7. raktárhelyiségek minden megkezdett nettó 500 m<sup>2</sup> alapterülete után,

8. irodafunkció esetén az épületben kialakításra kerülő irodafunkciójú terület minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után

9. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után,

10. kollégium, diákotthon, diákszálló esetében minden 15 férőhely után.



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

#### **13.§**

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

### **14. Környezetvédelem**

#### **14. §**

A Szabályozási Területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (távhő, gáz, elektromos) formában vagy megújuló energiaforrásokkal kell biztosítani.

### **15. Zöldfelületek**

#### **15. §**

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

### **16. Beépítésre szánt építési övezetek**

#### **16. §**

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

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

#### **17. §**

- (1) Az építési övezetek területén az alábbi építmények és rendeltetési egységek helyezhetők el:
  - a) igazgatás,
  - b) iroda,
  - c) kereskedelem,
  - d) vendéglátás,
  - e) szolgáltatás,
  - f) kulturális, egyéb közösségi szórakoztatás,
  - g) sport,
  - h) hitéleti,
  - i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei, továbbá

- j) parkolóház.
- (2) Az építési övezetben nem helyezhető el:
  - a) lakás,
  - b) szálláshely-szolgáltatás,
  - c) önálló raktárépület és rendeltetési egység,
  - d) önálló ipari épület és rendeltetési egység.
- (3) Az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás nem alakítható ki.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni a 2. számú mellékletben foglalt paraméterek szerint lehet.
- (5) A Vi-1: 4.25 (3.00+1.25) jelű területegységen belül kialakított övezetek egyedi előírásai:
  - a) Vi-1/IX-K-1 építési övezetben a tetőkertként is kialakítható egyéb zöldfelület legnagyobb mértéke (zöldfelület/telekterület %) 15 %.
  - b) Vi-1/IX-K-2 építési övezetben
    - ba) az előkert mértéke a Hajóállomás utca felől 0 m, a Kvassay út és a 38041/1 hrsz-ú közterület felől 5,0 m;
    - bb) magasház elhelyezhető, amelynek épületmagassága 45 m lehet.
  - c) Vi-1/IX-K-3 építési övezetben magasház elhelyezhető, amelynek épületmagassága 45 m lehet.

#### **18. A K-Közl/IX-K / Vi-1/IX-K-4 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

##### **18. §**

- (1) Az építési övezet parkolóházzal vegyes rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben az alábbi épületek, rendeltetési egységek helyezhetők el:
  - a) járműtároló, (terepszint alatti és feletti parkoló),
  - b) iroda,
  - c) olyan intézmény, melyet a közlekedési alapfunkció nem zavar,
  - d) kereskedelem,
  - e) rendeltetési egységhez kapcsolódó raktár,
  - f) vendéglátás
  - g) trafó és egyéb közműépítmény.
- (3) Az építési övezetben nem helyezhető el:
  - a) lakás,
  - b) önálló raktárépület és rendeltetési egység,
  - c) önálló ipari épület és rendeltetési egység,
  - d) a (2) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakás.

- (4) Az építési övezet létesítményei a MÁV Kelenföld-Keleti pu. vasútvonal melletti útról szolgálhatók ki.
- (5) Az építési övezetben építményt elhelyezni a 2. számú mellékletben foglalt paraméterek szerint lehet.
- (6) Az övezet területén a Szabályozási Tervben meghatározott kapacitású P+R parkolót kell kialakítani.
- (7) Az építési övezetben új építés esetén, az új építés után – nem beleértve a P+R igényt – a számított parkolási igény 75 %-át térszint alatt kell elhelyezni.

## **19. K-SZ/IX-K jelű „Különleges Szennyvízkezelés terület” építési övezetre vonatkozó előírások**

### **19§.**

- (1) Az építési övezet kizárólag a települési folyékony hulladékok és szennyvizek kezelését biztosító létesítmények, telepek, mérnöki létesítmények, műtárgyak elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetben az alaptevékenységet kiszolgáló műtárgyakon kívül csak a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló:
- a) szolgálati lakás,
  - b) szolgálati szálláshely-szolgáltató épület,
  - c) iroda,
  - d) raktár,
  - e) trafó és egyéb közműlétesítmény,
  - f) járműtároló  
helyezhető el.
- (3) Az építési övezetben kizárólag olyan tevékenység, technológia helyezhető el, mely nem igényel védőtávolságot, illetve a védőterülete telken belül marad.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni a 2. számú mellékletben foglalt paraméterek szerint lehet.

## **20. Beépítésre nem szánt területek**

### **20. §**

A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:

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

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

### **21. §**

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

- (2) A KÖu jelű területek elsősorban közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (3) A KÖu jelű I. és II. rendű főutak számára szolgáló közúti közlekedési területeken a közúti gépjárműforgalom nem szüntethető meg.
- (4) A KÖu jelű területeken újság-és virágárusító pavilon, jegyárusító automata, segélyhívó állomás, közcélú információs berendezés, a kerékpáros infrastruktúra nyomvonalas elemei, kerékpár-támasz és elektromos gépjárműtöltő berendezés létesítményei helyezhetők el.

## **22. Egyéb közterületek övezeteire vonatkozó előírások**

### **22. §**

- (1) Kk/IX-K jelű övezet területe, amely a meglévő HÉV vasúti és vasúti üzemi területe.
- (2) A területen a meglévő HÉV nyomvonal alapfunkciót kiszolgáló és ellátó építmények, épületek és közlekedési műtárgyak helyezhetők el.
- (3) A területen a meglévő HÉV nyomvonal megszűnése után lehet más célú felhasználás számára telket kialakítani.

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

### **23. §**

- (1) A kötőtpályás közlekedési területfelhasználású területek a következő övezetekbe tartoznak:
- a) KÖk-1/IX-K jelű övezet a MÁV vasúti és vasúti üzemi területei számára szolgáló közlekedési területek:  
38028/1, 38028/2, 38034/7, 38038/8 38038/3hrsz) és telekalakítással kialakuló telkek,
- b) KÖk-2/IX-K jelű - Egyéb üzemi területek:  
(38038/14 hrsz) és telekalakítással kialakuló telkek.
- (2) KÖk-1/IX-K jelű övezet a MÁV vasúti és vasúti üzemi területei, valamint az ezekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál, mely övezet területén:
- a) az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó építmények, épületek helyezhetők el.
- b) más célú felhasználás számára telket kialakítani nem lehet.
- c) vasúti megállóhely terepszinten és terepszint alatt kialakítható.
- (4) KÖk-2/IX-K jelű övezet területén a vasúti alapfunkciót kiszolgáló és ellátó rendeltetések és közmű rendeltetés helyezhető el.

## **24. Záró rendelkezések**

### **24. §**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. ker. „KVASSAY ÚT ÉS KÖRNYÉKE” (Ráckevei-Soroksári-Duna – a Duna folyam – MÁV Kelenföld-Keleti pu. vasútvonal – Kvassay út) által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2010. (V.07.) rendelete.

Budapest, 2019. ....

dr. Bácskai János  
polgármester

dr. Dombóvári Csaba  
jegyző



2. sz. melléklet Építési övezetek határértékei

építési övezeti jele	övezet területe m <sup>2</sup>	telek méret m <sup>2</sup>	beépítés módja	beépítés mértéke %		szintterületi mutató általános célú m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	szintterületi mutató parkolóterületi célú m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup>	zöldfelületi mutató min %	épület magasság m	épület magasság m
				telekre vonatkozóan terepszint felett	telekre vonatkozóan terepszint alatt					
	(tájékoztató adat)			maximum	minimum	maximum	maximum	minimum	minimum	maximum
Vi-1/IX-K-1		20 000	SZ	40	60	3,0	1,25	35	-	18
Vi-1/IX-K-2		6 000	SZ	40	60	3,0	1,25	35	-	30 *45
Vi-1/IX-K-3		1 500	SZ	50	80	3,0	1,25	35	-	30 *45
K-SZ/IX-K		40 000	SZ	45	80	4,0		35	3,5	13
K-Közl/IX-K / Vi-1/IX-K-4		4 000	SZ	60	80	4,0	1,0	15	7,5	18

\*Magasház elhelyezése esetén

Záradék:

A fenti rendelet 2019. ....-én kihirdetve.

dr. Dombóvári Csaba  
jegyző

## **A rendelettervezet indokolása**

### **Általános indokolás**

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: *Étv*) 2013. január 1-jén hatályba lépett 14/A.§ (2) c) pontja alapján a fővárosi kerületek kerületi építési szabályzatot alkotnak a fővárosi településszerkezeti tervvel és a fővárosi rendezési szabályzattal összhangban. Az *Étv* 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában a kerületi önkormányzat rendeletalkotási felhatalmazást kapott kerületi építési szabályzat megállapítására.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 45.§ (1) alapján a 2012. december 31-én hatályban lévő, valamint az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: *OTÉK*) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési követelményeinek és jelmagyarázatának figyelembevételével elkészített és elfogadott településrendezési eszköz 2019. december 31-ig alkalmazható.

A fentiek alapján új kerületi építési szabályzatot szükséges alkotni a területre.

### **Részletes indoklás**

#### **1-2. §**

Az 1 § a rendelet területi hatályát, a 2. § az előírások alkalmazását rögzíti.

#### **3. §-hoz**

Olyan szakmai fogalmak meghatározására kerül sor, melyeket más jogszabály nem rögzít, viszont az önkormányzati rendelet értelmezéséhez szükségesek.

#### **4. §-hoz**

A 4. § rögzíti a rendelet mellékleteit.

#### **5.§-hoz**

Az 5.§ definiálja a rendelet rajzi mellékleteiben foglalt kötelező érvényű szabályozási elemeket

#### **6. §-hoz**

A 6. § jelen rendelet területi hatályán belül a telkek kialakítására vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza.

#### **7. §-hoz**

A 7. § rögzíti a hatályos fővárosi tervek - TSZT és az FRSZ - szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódását.

#### **8-9. §-hoz**

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



### **10. §-hoz**

A 10. § rögzíti a magasházak kialakításával kapcsolatos előírásokat.

### **11. § -hoz**

A 11. § rögzíti az épületek magasságára vonatkozó előírásokat.

### **12. §-hoz**

A 12. § rögzíti a közterületekre, a Közforgalom elől el nem zárható területekre és az ingatlanok közhasználat céljára átadott területére vonatkozó előírásokat és a személygépkocsik tárolására vonatkozó szabályokat.

### **13.§-hoz**

A 13. § rögzíti a közműekkel, közművesítettséggel kapcsolatos előírásokat.

### **14. §-hoz**

A 14.§ tartalmazza a környezetvédelemmel kapcsolatos előírásokat.

### **15. §-hoz**

A 15.§ rögzíti a zöldfelületekkel kapcsolatos általános előírásokat.

### **16-19. §**

A 16-19. § rögzítik a beépítésre szánt területek egyes építési övezeteinek részletes előírásait.

### **20-23.§-hoz**

A beépítésre nem szánt területek övezeteire vonatkozó részletes előírásokat és szabályokat rögzíti

### **24. §-hoz**

A rendelet hatályba lépéséről, valamint a Budapest IX. kerület KVASSAY ÚT ÉS KÖRNYÉKE” (Ráckevei-Soroksári-Duna – a Duna folyam – MÁV Kelenföld-Keleti pu. vasútvonal – Kvassay út) által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 12/2010. (V.07.) rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

#### **Az 1. melléklethez:**

A Szabályozási terv (Szt.) rögzíti a szabályozási elemeket a meghatározott tartalmi követelményeknek megfelelően.

#### **Az 2. melléklethez:**

Az építési övezetek építési paramétereit rögzíti, amely a rendelet szövegébe táblázatos formája miatt közvetlenül nem illeszthető.

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Főváros IX. kerület „Kvassay út és környéke” (Kvassay Jenő út – H7-es HÉV vonal – Könyves Kálmán körút – vasútterület által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatának tervezetéhez

### **1. Társadalmi hatások**

A tervezés célja, hogy az új jogszabályi keretek között egy új Kerületi Építési Szabályzat kerüljön elfogadásra, mely megteremt a területet érintő „Kemény Ferenc Sportlétesítmény-fejlesztési Program” valamint a „központi költségvetésről finanszírozott kulcsfontosságú budapesti kötőpályás közlekedési projektek”, ezen belül a Danubius és Népliget-Fradiváros elővárosi megálló kialakításának, a Déli összekötő vasúti Duna-híd átépítésének és a Budapest-Kelenföld és Ferencváros vasútállomások között háromvágányú kapcsolat megvalósíthatóságának feltételeit, ezzel elősegítve az ezekről rendelkező 839/2016.(XII.23.), az 1839/2016.(XII.23), a 2016/2017.(XII.22.), és az 1655/2017.(IX.13.) Korm. határozatok végrehajthatóságát.

### **2. Gazdasági, költségvetési hatások**

A rendelet megalkotásával az önkormányzat kiadásai várhatóan nem emelkednek.

### **3. Környezeti és egészségügyi következmények**

A rendelet megalkotása során kialakuló beépítés a környezetre kedvezőtlen változást nem okoz, egészségügyi következmények nem várhatóak.

### **4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendelet megalkotásával az adminisztratív terhek nem változnak.

### **5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A rendelet megalkotása során az új jogszabályi keretek között az önkormányzat a településrendezéssel kapcsolatos feladatkörének tesz eleget, a szabályozási terv megalkotásával megindulhat a kiemelt kormányberuházások megvalósítása.

### **6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek nem változnak.