



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 176/2016.

**ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2016. szeptember 15-i ülésére**

Tárgy: Budapest Főváros IX. Budapest IX. kerület Középső Ferencváros (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzata I. forduló

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester megbízásából
Szűcs Balázs főépítész

Készítette: Szűcs Balázs főépítész

Előzetesen tárgyalja: VVKB (09.14.)

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bánfi Réka s.k.

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	<input type="checkbox"/>	
minősített	<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 Középső Ferencváros Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatának (a továbbiakban KÉSZ) tervezési folyamata 2016. februárban kezdődött meg, melyről a Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság VVKB 5/2016. (I.27.) sz. határozatában döntött.

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

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

A Kerületi Építési Szabályzat készítése során Ferencváros Önkormányzata további koncepcionális és stratégiai döntéseket hozott egyrészt a készülő új szabályozás tartalmi elemeire és a tervezés folyamatára vonatkozóan (78/2016.(III.24.) sz. határozat), másrészt a kezdeményezte a jelenleg hatályos Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FRSZ) eseti módosítását az FRSZ 1. mellékletében előírt beépítési sűrűség érték módosítására vonatkozóan (167/2016. (V.19.) sz. határozat).

Az FRSZ módosítása folyamatban van, de annak elfogadására vonatkozóan jelenleg még nem áll rendelkezésre pontos információ, az előzetes tájékoztatások szerint a módosítás 2017. első negyedévében várható.

Fentiek alapján a Kerületi Építési Szabályzat jóváhagyásra kerülő és alátámasztó munkarészei úgy készültek el, hogy azok a jelenleg hatályos fővárosi terveknek megfelelnek, ugyanakkor az alátámasztó tervdokumentáció tartalmazza mindazon munkarészeket is, melyek az FRSZ tervezett módosítása után alkalmazhatók, így annak módosítását követően az új paraméterek alkalmazása érdekében a KÉSZ módosítása tárgyalásos formában folytatható le.

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

Ezen munkarészeket jelen előterjesztéshez csatoltuk.

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

A mellékelt munkarészek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy döntsön az 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. §-ban foglalt véleményezési szakaszának megkezdhetőségéről és a rendelettervezet kifüggesztéséről, valamint arra vonatkozóan, hogy korábbi döntéseit az FRSZ módosítását követően továbbra is fenntartja.

Budapest, 2016. szeptember 08.

dr. Bácskai János polgármester megbízásából

Szűcs Balázs főépítész s.k.

KÉSZ rendelettervezet és indoklás

Szöveges mellékletek:	M01	M-1	Építési övezetek beépítési határértékei
	M02	M-2	Tömbök számozás szerinti lehatárolása
Rajzi mellékletek:	SZ-1/1-2		Szabályozási Terv
	K-1/1-2		Közterületek átlagos szélessége
	Ö-1		Övezeti terv
	ZSZ-1/1-2		Zöldfelületek szabályozása

Az OTÉK-tól történő eltérések és az FRSZ módosítását követően a rendeletben alkalmazható változások összesítése

Határozati javaslatok

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata településfejlesztési elhatározásaival és „Középső Ferencváros Rehabilitációs Terület Kerületi Építési Szabályzatával kapcsolatosan eddig hozott határozataival összhangban, valamint a/2016. számú előterjesztés és mellékletei alapján úgy dönt, hogy:

- a) a Budapest, IX. kerület Középső Ferencváros Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló/2016. számú rendelet tervezetét elfogadja, kifüggesztésével egyetért és a Kerületi Építési Szabályzatnak a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. 38. §-ban foglalt véleményezési szakaszát megkezdi.

Határidő: 15 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

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

- b) továbbra is fenntartja mindazon döntéseit, melyeket a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület Kerületi Építési Szabályzatának készítése során a jelenleg hatályos Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015.(II.16.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FRSZ) az FRSZ 1. sz. mellékletében előírt beépítési sűrűség érték módosítására vonatkozóan hozott és egyben úgy dönt, hogy a fővárosi tervek jóváhagyását követően, az új paraméterek alkalmazása érdekében a Kerületi Építési Szabályzat egyeztetését – figyelemmel 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) bekezdés c) pontjában foglaltakra – tárgyalásos eljárásban folytatja le.

Határidő: a fővárosi szabályozási tervek hatálybalépését követő 30 nap.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2016. (.....) rendelete

a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról

A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, 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) és 13.§ (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 8.§ (2) bekezdés szerinti véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

Jelen rendelet hatálya a Budapest IX. ker. **Középső-Ferencváros** Rehabilitációs Terület, Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási Terület) terjed ki.

2. Az előírások alkalmazása

2. §

- (1) A Szabályozási Területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka), településképi véleményezési, bejelentési és kötelezési eljárást lefolytatni csak e rendelet és a Szabályozási Terv alapján szabad.
- (2) A Szabályozási Területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTEK), a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: FRSZ) és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(I.28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) vonatkozó előírásait jelen rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni és az általános érvényű rendelkezések, hatósági előírások és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.

3. Értelmező rendelkezések, fogalom meghatározások

3. §

- (1) Jelen rendelet alkalmazásában:
 1. **Aktív zöldfelület:** a terület zöldfelületi rendszerének teljes értékű, térszín alatt nem beépített és nem beépíthető része, amely fák telepítésére alkalmas.
 2. **Átjáró közös zöldterülethez:** a közös használatra szánt zöldterületek megközelítését és közterületi kapcsolatát biztosító, közterülethez csatlakozó, a Szabályozási terven jelölt területsáv.
 3. **Egyéb, beépítésre nem szánt (KZ) telek parkolóterületi célú bruttó szintterülete:** a telken kizárólag térszín alatt létesíthető parkolóterületi hasznosítású és annak

- üzemeltetéséhez szükséges (közlekedési és egyéb rendeltetésű) összesített bruttó alapterület (m²)
4. **Egyszintes növényzet:** gyeppel vagy talajtakaró növényekkel borított zöldfelület.
 5. **Épület általános célú bruttó szintterülete:** az épületnek az övezet területén elhelyezhető – nem parkolóterületi - rendeltetésű összes építményszintjének összesített bruttó alapterülete (m²)
 6. **Épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete:** az épületnek kizárólag parkolóterületi hasznosítású és annak üzemeltetéséhez szükséges (közlekedési és egyéb rendeltetésű) összes építményszintjének összesített bruttó alapterülete (m²)
 7. **Fasor:** meghatározott fajú és fajtájú, egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák kifejlett korában várható koronaátmérőjétől, kivéve a tűzoltási felvonulási területeket valaminta planténerbe ültetett fákat.
 8. **Gerincmagasság:** a magastető szerkezet tetősíkjainak legmagasabb metszészvonala és a rendezett terepszint között függőlegesen mért távolság.
 9. **Hagyományos tetőidom:** történetileg kialakult összetett (magas) - tetőidom, manzárdtető (saroktorony, kupola, kiemelt oromfal stb.), jellemző tetőhajlásszög: 35° feletti
 10. **Kétszintes növényzet:**
 - a telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy
 - legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró telepítése, vagy
 - legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa + legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje.
 11. **Közös használatra szánt zöldterület (KZ):** a tömbbelsőben kialakított önálló, nem építési telkek, a meglévő illetve az új beépítésekhez kialakított zöldterületek – zöldfelület és burkolt terület együttese - biztosítására. Felhasználásuk csak a környező épületek közös zöldterületeként, valamint - kizárólag szint alatt – gépjárműtároló létesítésére megengedett. A KZ jelű telkek határvonalán épülő épületek a KZ felé homlokzattal alakíthatóak ki.
 12. **Köztárgy:** hulladékgyűjtő, ülőbútor, közmű-műtárgy berendezése, támfal, híd, hídszerkezet, tömegközlekedési tájékoztató tábla, korlát, kerítés, parkoló automata, vezetéktartó és közvilágítási oszlop, játszótéri eszköz, közterületen elhelyezett egyéb közcélú tárgy.
 13. **Lapostető:** épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10 %-ot nem haladja meg.
 14. **Megőrzendő fahely:** a Zöldfelületi terven feltüntetett meglévő fa (vagy fák) esetén nem a fa egyedre vonatkozó, hanem a fa helyének megtartását szolgáló védelem eszköze, klimatikus és környezetesztetikai okok miatt.
 15. **Negatív terasz:** a magastető síkjának megszakításával kialakított fedetlen terasz, melynek szerkezeti elemei nem emelkednek a tető síkja fölé.
 16. **Osztó- és zárópárkány vagy az épületet tagoló szerkezeti elem:** az épületek homlokzatán a homlokzati síkból kiálló építészeti elem, melynek elsődleges szerepe az épület homlokzatának építészetiileg igényes kialakítása.
 17. **Park jellegű köztér:** a közparknál kisebb, korlátlan közhasználatú zöldterület vagy zöldfelület és burkolt felület együttese.
 18. **Parkolóterületi célú szintterületi mutató:** az egyes építési telkek beépítése során: az összes parkolóterületi célú bruttó szintterület és a telek területének hányadosa. (bruttó összes szintterület m²/telekterület m²)
 19. **Pavilon:** kereskedelmi, szórakoztató, vendéglátó vagy szolgáltató tevékenységre használt, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas meghatározott ideig fennálló maximum 12 négyzetméter alapterületű építmény.

20. **Szintterületi mutató (átalános célú):** az egyes építési telkek beépítése során: az összes általános építményszint bruttó területének és a telkek területének hányadosa. (bruttó összes szintterület m²/telekterület m²)
21. **Telken belüli zöldfelület:** lakótelkek és intézménytelkek saját használatú zöldfelületei.
22. **Térdfal:** a homlokzati fal folytatása az épület zárófödémének felső síkja fölött.
23. **Terepszint alatti beépítés** (terezszint alatti építési hely): A szabályozási terven közvetett módon meghatározott, terepszint alatti parkoló és közmű létesítmények céljára vehető igénybe.
24. **Tetőidom (magastető szerkezet):** a zárófödém fölé emelkedő, 10 %-ot meghaladó lejtésű tetősíkok valamint függőleges térlezáró szerkezetek összessége.
25. **Tetőkert:** lapostető födém szerkezetén 41 cm vagy azt meghaladó felszintakarással kialakított, legalább kétszintes növényzettel beültetett építményrész, öntözés biztosításával.
26. **Tetőterasz:** lapostető födém szerkezetén járható burkolattal kialakított felület,
27. **Zöldtető:** legalább 21 cm termőréteggel, vagy könnyített szerkezetű talajtakarással fedett, egyszintes növényállományú félintenzív növényzettel telepített lapostető, öntözés biztosításával.
28. **Gyalogos átjáró:** tömbökön átvezető, utcák közti gyalogos átjárásra szolgáló, közhasználat elől el nem zárható, díszburkolattal, zöldfelületekkel, utcabútorokkal berendezett passzázs.

4. A rendelet mellékletei

4. §

- (1) Térképi és rajzi mellékletek
 - a) SZ-1 Szabályozási Terv
 - b) K-1 Közterületek átlagos szélessége és az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagasságok értékei
 - c) Ö-1 Övezeti Terv
 - d) Z-1 Zöldfelületi terv
- (2) Szöveges mellékletek
 - a) M01 M-1 Építési övezetek beépítési határértékei
 - b) M02 M-2 Tömbök számozás szerinti lehatárolása

5. Szabályozási elemek

5.§

- (1) Jelen rendelet csak a Szabályozási Tervvel együtt alkalmazandó.
- (2) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
 - a) szabályozási vonal
 - b) építési övezet jele
 - c) építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
 - d) kötelező megszüntető jel
 - e) kötelező gyalogos és kerékpáros átjárás helye, kapcsolat javasolt nyomvonala
 - f) az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagasság értéke (K-1)
 - g) településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
 - h) meglévő, megtartandó faegyed
 - i) meglévő, megtartandó védett faegyed
 - j) kötelező közterületi fásítás (telepítendő fasor), planténesor
 - k) szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat
 - l) intézmény kötelezően megtartandó vagy kialakítandó zöldfelülete

- m)* közkert (Zkp)
 - n)* park jellegű köztér (PKJ)
 - o)* lakótelepi közkert (LKK)
 - p)* közös használatú zöldterület (KZ)
 - q)* KZ jellegű, telken belül kialakított megtartandó zöldterület
 - r)* átjáró közös zöldterülethez
- (3) A védelem és korlátozás elemei közül kötelezőnek kell tekinteni a jelen rendeletben meghatározottakat.
- (4) A kötelező érvényű szabályozási elemektől eltérni vagy azokat megváltoztatni csak a rendelet módosításával lehet.

6. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

6. §

- (1) Kötelező telket alakítani új építés esetén a szabályozási vonallal és a kötelező megszüntetéssel érintett telkek esetében.
- (2) A Szabályozási Területen a telkek a telekredezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók.
- (3) A telekalakítással nem jöhet létre az övezeti előírásokkal ellentétes állapot.

7. Területfelhasználási egységek

7. §

- (1) A Szabályozási Terület, valamint az azt közvetlenül határoló területek a TSZT és az FRSZ szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódnak.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
- a)* Vt-V: 4.75 (3.25+1.5) Városközpont terület
 - b)* Ln-1: 3.0 (2.5+0.5) Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület
 - c)* Ln-T: 2.25 (1.75+0.5) Nagyvárosias, telepszerű lakóterület
- (3) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
- a)* KÖu – Közúti közlekedési terület
II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (a szabályozási területet határoló közterületek):

Ferenc körút	(37103/1) hrsz
Üllői út	(36807/2) hrsz.
Haller utca	(37941/2) hrsz.

 Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület (a területet határoló közterület):

Mester utca	(37810) hrsz.
-------------	---------------
 - b)* Egyéb - övezetbe nem sorolt - közterületek - Vt-V, Ln-1 és Ln-T területfelhasználási egységeken belüli közterületek
 - c)* Zkp – közkert, közpark terület

Kerekerdő park	(37325) hrsz.
Ferenc tér	(37450) hrsz.

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

8. §

- (1) A Szabályozási Területen telkenként több épület elhelyezhető a vonatkozó előírások betartásával.

- (2) A Szabályozási Területen egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (3) Meglévő épület, épületrész akkor bontható, ha
 - a) nem áll értékvédelem alatt
 - b) helyi és fővárosi védelem alatt álló épület, épületrész esetén, ha azt életveszély elhárítása szükségessé teszi.
 - c) helyi és fővárosi védelem alatt álló épület, épületrész esetén a védettség megszűnését követően
 - d) védett homlokzatok esetében a homlokzat megtartásával, vagy annak az építés során az eredeti védett homlokzat visszaépítésével
- (4) Zárt egyedi, egy gépjármű elhelyezésére alkalmas gépjárműtároló önállóan, sorolva, vagy építmény részeként nem létesíthető, meglévő épületek és kialakult állapot esetében ezek megszüntetésére törekedni kell.
- (5) A nem beépíthető, KZ jelű telkek felé homlokzat nyitható. A meglévő lakóházak telkei a KZ jelű telkekkel abban az esetben nyithatók össze, ha az adott épület lakófunkciójú, és kapuja zárható. Önálló telket igénylő intézmény telke KZ jelű telekkel nem nyitható össze. Minden KZ jelű telekhez legalább egy, karbantartó gépjárművel is használható, közvetlen közterületi kapcsolat (átjáró) kialakítását kell biztosítani.
- (6) A KZ telkekkel határos épületek tűzfalai egységes módon homlokzatosíthatók és megnyithatók, a homlokzatosítás során a KZ felé történő kinyúlás mértéke nem haladhatja meg a 0,5 métert kizárólag osztó-és zárópárkány vagy az épületet tagoló szerkezeti elem létesítése céljára.
- (7) A KZ jelű területeken a telkeket határoló épületekhez tartozó parkolóterületi célú nettó szintterület nem haladhatja meg a terület területének 0,6-szeresét ($0,6 \text{ m}^2 / \text{telek m}^2$).
- (8) A térszín alatti parkolók a KZ jelű telkek és közterületi átjárók alá benyúlhatnak.
- (9) A Szabályozási Területen sátor, lakókocsi, tűzrakóhely állandó jelleggel nem helyezhető el.
- (10) A Szabályozási Területen napkollektor, napelem elhelyezhető.
- (11) A Szabályozási Területen a telkek közterületi határvonalán kerítés az intézménykertek esetében valamint a jelen rendelet egyedi övezeti előírásai alapján.
- (12) A tömbbelsőik közös használatú zöldterületei (KZ) és magántelkek határán legfeljebb alacsony, jelzésszerű kerítés (1,0 m magas, 90%-ban áttört) és/vagy sövény létesíthető. Amennyiben a közös zöldterületek és csatlakozó magántelkek közös használatúak, a telekhatáron újonnan csak alacsony sövény létesíthető.
- (13) A KZ jelű telek határán, illetve területén - amennyiben jelen rendelet egyedi övezeti előírásai ettől eltérően nem rendelkeznek - kerítés nem létesíthető kivéve, ahol a KZ közvetlenül határos gyalogos átjáróval, egyéb közterülettel (11, 20, 40. tömb).
- (14) A KZ jelű telkeken a több ütemben megvalósuló beépítések építési ideje alatt, ideiglenes jelleggel kerítés létesíthető, maximum 2,0 méter magasságig.
- (15) Egyéb belső telekhatáron a meglévő tömör kerítés megtartható. Új tömör kerítés az egymást zavaró szomszédos funkciók között, legfeljebb 2,0 méter magassággal létesíthető.

9. Építmények elhelyezése, kialakítása, átalakítása, bővítése

9. §

- (1) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése esetén lakóhelyiség padlószint-magasságának a közterülettel határos épületraktusban a közterületi járdaszinttől függően felfelé mért legkisebb értéke
 - a) a Ferenc körút, Üllői út mentén: 3,0 méter
 - b) egyéb utcák, terek mentén: 1,5 méter

- (2) Az építési telek utcai telekhatára - amennyiben jelen rendelet egyedi övezetekre vonatkozó előírásai ettől eltérően nem rendelkeznek - építési vonalnak tekintendő az alábbiak szerint
 - a) az utcai telekhatár teljes hosszán a földszint fölötti zárófödém magasságáig
 - b) a csatlakozó szomszédos épületek meglévő párkánymagasságáig azok homlokzati síkjához csatlakozóan minimum 1,5 méter szélességben
- (3) A Szabályozási Területen az elő-, oldal- és hátsókert mérete:
 - a) új épület létesítése és meglévő épület bővítése, átépítése esetén az elő-, oldal- és hátsókert mérete: 0,0 méter
 - b) a Szabályozási Terven építési hely jelölése esetén annak megfelelően, valamint jelen rendelet egyedi övezetekre vonatkozó előírásainak megfelelően
 - c) a meglévő épületek esetében: kialakult.
- (4) Közterületről és a szomszédos épületből látható, 1 métert meghaladó magasságú új tűzfal kialakítása esetén az épület határoló falát zárt homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.
- (5) Meglévő épületek közterület felőli alagsori illetve pinceszintje a közterület felől csak abban az esetben nyitható meg, ha
 - a) építészeti kialakítása illeszkedik a meglévő homlokzat nyílásrendszeréhez,
 - b) az épület homlokzati síkja elé csak lépcső és annak korlátja, valamint a bejárat kialakítását szolgáló építmény épülhet, melynek magassága legfeljebb a meglévő magasföldszinti osztópákányig terjed és nem haladja meg a 0,5 métert;
 - c) a megközelítéséhez szükséges lejárati a homlokzatsíktól mért legfeljebb 0,5 m-t foglal el a közterületből és a gyalogosmozgás céljára fennmaradó közterület szélessége minimum 1,0 méter.

(6) Meglévő épület tetőterének beépítése csak abban az esetben megengedett, ha

 - a) az új rendeltetési egység után számított gépjárművek elhelyezése jelen rendelet parkolási előírásai szerint megoldható,
 - b) a párkánymagasság nem nő, az épületmagasság csak a tető hajlásszög-emelés mértékéig nő,
 - c) a tetőtérben csak egy épületszint épül (rendeltetési egységen belüli galéria megengedett)
- (7) Új épületeknél az eső- illetve napvédő szerkezetek helye kialakítandó, egyedi légkondicionáló berendezések közterületről nem látható elhelyezésének lehetősége biztosítandó, vagy központi légkondicionálás létesítendő.
- (8) Az épületeken elhelyezett áttört erkélykorlátok átlátás elleni valamint egyéb biztonsági védelmére csak időjárásnak ellenálló anyag (pl. napszövet) alkalmazható, mely cserélhető és bármikor elbontható.
- (9) Közterület felőli emeleti homlokzatokon önálló szerkezetű esőtető, külső tokos redőny nem létesíthető.
- (10) Az erkélyek felett rögzített ernyőszerkezet az erkély homlokzati síkból történő kiállásáig az adott homlokzaton egységes kialakítással létesíthető.
- (11) Épülethomlokzatokkal illetve tűzfalakkal határolt udvaros épület zöldtetős vagy tetőteraszos kialakítású udvarlefedése a földszinti szint vagy első emelet födémeinek magasságában létesíthető, amennyiben az alatta lévő szinteken az udvar felé közvetlenül lakószoba nem nyílik. Áttetsző, szellőztethető tetővel való lefedés bármelyik szint födémeinek magasságában létesíthető
- (12) Meglévő épületek esetében - amennyiben az épületen belül felvonó létesítése műszakilag nem megoldható – felvonó és annak szerkezete az udvarban elhelyezhető, azzal a feltétellel, hogy annak kialakítása az udvar felé közvetlenül nyíló lakószobák használatát nem korlátozhatja. Felvonó létesítése esetén annak szerkezetét a közterület felől nem látható módon kell kialakítani.

- (13) Meglévő épületek esetében - amennyiben az épületen belül műszakilag nem megoldható – szellőző-berendezés és egyéb klímaberendezés gépészetének szerkezete az udvarban elhelyezhető a mindenkori zajvédelmi előírások betartása mellett, de csak azon esetekben, amennyiben az elhelyezésre kerülő szerkezetek a közös zöldfelületek (KZ) felől nem láthatók.

10. Épületmagasság, párkány-és gerincmagasság, tető kialakítás

10. §

- (1) A Szabályozási Területen az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális legnagyobb utcai párkánymagassági értékeket a K-1 sz. melléklet tartalmazza.
- (2) A párkánymagasságok értékei az épület utcai homlokzatára vonatkoznak az adott utcaszakasz adottságainak figyelembe vételével és az alábbi előírások együttes alkalmazásával:
- a) a megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utcát lehet figyelembe venni, alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett, ez esetben a Szabályozási Terven feltüntetett értéket nem kell figyelembe venni.
 - b) az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl a megengedett legnagyobb párkánymagasság vonalától a telek irányába emelkedő 45 fokos ferde síkon és az e metszévonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok)
 - c) új épület építése esetén a meglévő szomszédos épület(ek) párkánymagasságához +/- 1,0 méteres eltéréssel csatlakozni kell
 - d) amennyiben a meglévő épületek párkánymagassága a Szabályozási Terven meghatározott legnagyobb utcai értékét 6,0 méterrel meghaladja, a b) pontban meghatározott magassági sík elérheti a szomszédos épület utcai gerincmagasságát, de az eltérés nem lehet több 6,0 méternél.
 - e) a b) és d) pontban meghatározott magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében
 - nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve
 - tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál
 - torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz - meglévők kivételével legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál mely az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható és a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók az alábbi esetekben:
- a) sérült, elpusztult tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása
 - b) meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
 - c) meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.
- (4) A Szabályozási Területen a maximális épületmagasság az egyes övezetekben nem haladhatja az alábbiakat:
- c) Vt-V/IX-R jelű építési övezetek (Városközpont terület): 24,0 méter
 - d) Ln-1/IX-R jelű építési övezetek (Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület): 26,0 méter

- e) Ln-T/IX-R jelű építési övezet (Nagyvárosias, telepszerű lakóterület): a meglévő lakóépületek tetőfelépítménnyel történő bővítése esetén az épületek jelenlegi épületmagassága 1,5 méterrel növelhető, a 37280/6 helyrajzi számú telken maximum 8,0 méter.
- (5) Új épület és meglévő épület átalakítása esetén
- a) magastető hajlásszöge elsősorban a szomszédos épületek tetőhajlásához illesztendő,
 - b) a tető hajlásszöge legfeljebb 45° lehet, ennél magasabb meglévő megtartható,
 - c) védett épületek esetében a tetőidom az eredeti tervek alapján helyreállítható, átépíthető
 - d) nem hagyományos tetőidommal lefedett épület összterfogata nem haladhatja meg a hagyományos tetőidom szabályai szerint kialakított épületét
 - e) meglévő épület esetében az (2) bekezdés f) pontjában meghatározottaknál magasabb tetőfelépítmények felújíthatók vagy védett épületek esetében az eredeti tervek alapján visszaállíthatók.
- (6) Közterület felé néző tetősíkon csak a tető síkjában fekvő ablakok helyezhetők el.

11. Értékvédelem

11. §

- (1) A jelenleg hatályos védettségeket a Szabályozási Terv tájékoztató elemként tartalmazza.
- (2) A Területen nyilvántartott régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek vannak. Bármilyen felszínmunkával járó beruházás esetén a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályi előírások szerint kell eljárni.

12. A városkép védelme, városképi illeszkedés szabályai

12. §

- (1) Új épület elhelyezésénél, emeletráépítésnél vizsgálni kell a kialakuló új épülettömeg és tetőidom látványát az épület láthatósága szerint a határoló főutakról a tervezett épülettömeg illetve tetőidom városképi illeszkedése érdekében.
- (2) Épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, tagozat, bármely építészeti elem csak a meglévő homlokzati architektúrához illeszkedő módon alakítható ki és át; ezen homlokzati elemek szélességét és a közterület felé való kinyúlás mértékét az épületen már meglévő homlokzati elemekkel azonos minőséggel, azok rendszerébe illesztetten, igazodóan kell meghatározni.
- (3) Homlokzati elemek legnagyobb megengedett a közterület felé való kinyúlás mértéke, amennyiben a jelen rendelet egyedi övezeti előírásai ettől eltérően egyedileg nem rendelkeznek:
 - a) 15 m, vagy annál nagyobb közterület-szélesség esetén: 2,0 m,
 - b) 12 m-15 m közötti közterület-szélesség esetén: 1,5 m,
 - c) 12 m, vagy annál kisebb közterület-szélesség esetén: 0,5 m kizárólag osztó-és zárópárkány vagy az épületet tagoló szerkezeti elem létesítése céljára.
- (4) Az épületek közterületről látható homlokzatán és tetőzetén légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, kültéri klímaberendezés, fémkémény nem helyezhető el, kivétel ez alól a meglévő lapostetős épület zárófödémén elhelyezett hírközlési berendezés (parabolaantenna, mobiltelefon-átjátszó) legfeljebb 4 m magasságig.
- (5) Értékvédelem alatt álló, arra javasolt, vagy főútvonal mentén álló épület közterületi homlokzatának felújítása során, amennyiben az épület eredeti kialakítása terven, vagy régebbi felvételen hozzáférhető, az eredeti portárend helyreállítása annak megfelelően történhet Amennyiben ezek nem fellelhetők, úgy az épület architektúrájának, stílusának, a

- homlokzati nyílászárók kiosztásának megfelelő módon kell a kirakatportálokat átalakítani, felújítani.
- (6) Védett épületek nyílászárói csak a meglévővel azonos anyagú, osztásrendű és színű újakra cserélhetők. A nem védett épületek esetében az osztásrend és a szín megtartása kötelező, az anyag megtartása – amennyiben a lehetőségek megengedik - ajánlott.
 - (7) Kirakatportál biztonsági berendezését, árnyékoló szerkezetét a portál kialakítással/átalakítással együtt kell megtervezni. Mechanikai védelem csak a történeti táblás szerkezetű megoldások esetében létesíthető, beépített új biztonsági rács elhelyezhető belső oldalon. A portálok üvegfelülete előtt biztonsági rács nem létesíthető, újonnan kizárólag az üvegfelület mögött helyezhető el. Árnyékoló szerkezet a kirakatportál részeként, vagy belül alakítandó ki.
 - (8) A homlokzat közterületről látható külső árnyékolása (pl. redőny, roló, zsaluzia, napellenző stb.) csak a homlokzatba rejtett módon történhet, az árnyékoló felületének színe illeszkedjen a homlokzathoz. Meglévő épületeknél, amennyiben a műszaki lehetőségek megengedik a beépített redőnyszekrény felújítása kötelező. A külső árnyékolónak felhúzott/behúzott állapotában a homlokzatképzés módjával azonosan az emeleti épületsíkon vagy a felszínszíni portálsíkon belül takarnak kell lenni. Az árnyékolónak látszó szekrénye, burkolata, takarólemeze nem lehet, új épület építése vagy meglévő épület felújítása vagy átalakítása esetén sem. Kivételt képez a teljes homlokzat egységes, egyidejű építés, felújítás, átalakítás igényes építészeti kialakítása esetén.
 - (9) Erkélyek, loggiák utólagos bezárása, beüvegezése az épület egészére, egységes kialakítással, összehangolt formában csak az Ln-T/IX-R övezet telkein meglévő épületek esetében lehetséges.
 - (10) Automata berendezés (italautomata, bankautomata, stb.) portál részeként kialakítva létesíthető.
 - (11) Épületek közötti légtérben a közterületeken légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető, kivéve azokat az eseteket amennyiben ezek a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükségesek.
 - (12) Új épület létesítése esetén az épület tetőfelülnézetét ötödik homlokzatként kell kialakítani. Az épületek tervezése során az épületekkel együtt, a csatlakozó épületeket is feltüntető, tetőfelülnézetet is meg kell tervezni, ezt bemutató tömegvázlatot kell készíteni.
 - (13) Az elektromos kábeleket falon kívül vezetni, a homlokzaton kábelcsatornát létesíteni nem szabad. Falbontással járó munkálatok esetén a helyreállítást, a homlokzattal azonos színű lefestését az építető köteles elvégezni.

13. Közlekedés, parkolás

13. §

- (1) A Szabályozási Területen lévő utcák szabályozási szélességét a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Új épület létesítése a jelen rendeletben előírt személygépkocsi férőhelyeket az építéssel egyidőben – a műszaki adottságok keretein belül - telken belül kell kialakítani.
- (3) Meglévő épület bővítése, vagy funkcióváltása esetén a meglévőhöz képest annyi többletgépjármű elhelyezését kell biztosítani, mely a korábbi funkcióhoz tartozó előírásokhoz képesti növekmény. Amennyiben a szükséges parkolóférőhelyek kialakítása telken belül műszakilag nem vagy csak az előírt mértékhez képest korlátozottan lehetséges – a parkolást a vonatkozó helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint kell megoldani.
- (4) Új épület létesítése, illetve épületbővítés esetén telken belül új felszíni parkoló nem alakítható ki, kivétel ez alól az épület rendeltetésszerű használatához megállásra, várakozásra kijelölt illetve egyéb szakhatóságok által kötelezően előírt terület.

- (5) A rendeltetészerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:
Egy személygépkocsi számítandó:
1. lakások után az alábbiak szerint
 - a) nettó 120 m²-t meghaladó lakás alapterület esetén, és minden lakás után további egy gépjárműtároló
 - b) nettó 65-120 m² lakás alapterület esetén
 - c) nettó 45-65 m² lakás alapterület esetén a lakásszám háromnegyede után
 - d) nettó 45 m²-nél kisebb lakás alapterület esetén a lakásszám fele után
 2. szálláshely szolgáltató egység vendégszobaszámának egynegyede után
 3. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25 m² alapterülete után
 4. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatottjának létszáma vagy a tanterem összes nettó alapterületének minden megkezdett nettó 100 m²-e után, azt az esetet figyelembe véve, mely a magasabb számot eredményezi
 5. felsőfokú oktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m² alapterülete után,
 6. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után,
 7. egyéb művelődési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 100 m² alapterülete után,
 8. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után
 9. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 25 m² alapterülete után,
 10. raktárhelyiségek minden megkezdett bruttó 500 m² alapterülete után,
 11. irodafunkció esetén az épület területének minden megkezdett bruttó 50 m² alapterülete után
 12. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett bruttó 50 m² alapterülete után,
 13. idősek otthona esetében a szobaszám egynegyede után
 14. kollégium esetében a szobaszám egynegyede után.
- (6) Meglévő épület alagsori és pinceszintje teremgarázsá alakítható az övezeti előírásokkal összhangban, ha a műszaki feltételek azt lehetővé teszik.
- (7) A Ferencvárosi Önkormányzat saját - közcélú - beruházásaként megvalósuló épületek, létesítmények esetében a gépjárművek elhelyezését nem kell a telken belül biztosítani.

14. Közterületekre vonatkozó egyedi előírások, közterületek használata

14. §

- (1) Közterületi berendezési tárgy kizárólag úgy helyezhető el, hogy a gyalogos közlekedés számára minimum 1,5 m szabad egybefüggő szélesség biztosítva legyen.
- (2) Az utcabútorok, köztárgyak, kiemelt növényágak csak a közlekedést nem zavaró módon helyezhetők el.
- (3) A Szabályozási Területen közterületen állandó jelleggel egységes, a kialakult típusoknak megfelelő újság-és virágárusító pavilon, jegyárusító automata, segélyhívó állomás, közcélú információs berendezés, a kerékpáros infrastruktúra létesítményei helyezhetők el.
- (4) A Szabályozási Területen közterületen önálló bankjegyautomata, vitrin nem helyezhető el.
- (5) A Szabályozási Területen közterületen vendéglátó szezonális terasz

- a) a közterületen legalább 1,5 méter szabad egybefüggő gyalogos járófelület biztosításával,
 - b) az épület főkapujának és egyéb rendeltetési egységeinek, kirakatainak akadálytalan megközelítése biztosításával létesíthető.
- (6) A közterületi szezonális vendéglátó teraszoknak a közterület további részétől való lehatárolását elsősorban dézsás növényekkel, valamint a közlekedésbiztonsági szempontok betartása esetén indokolt egyedi, maximum 1,0 méter magasságú szerkezetű, növényvel ellátott kialakítással kell megoldani. Árnyékolását önálló, összefüggő mobil napernyővel, valamint jelen rendelet 12.§ (9) bekezdésében meghatározottaknak megfelelően kell megoldani. A közterületi szezonális vendéglátó teraszok téliesítése nem megengedett.
 - (7) A közterületi szezonális vendéglátó teraszok a működéshez szükséges vezetékes infrastruktúra (elektromos kábelek) ellátását burkolatba süllyesztett formában folyamatosan ki kell építeni. A gyalogos járófelületeken és azok légtérében a gyalogosok mozgását akadályozó módon kábeleket átvezetni ideiglenes jelleggel sem lehet.
 - (8) Gyalogos passzázs területén vendéglátó terasz akkor létesíthető, ha a szabadon maradó szélesség legalább 1,5 méter.
 - (9) Közmű rendeltetésű köztárgy – új létesítés vagy csere esetén, amennyiben az épületen belül nem létesíthető – csak az értékes városi környezetbe illeszkedő megjelenéssel helyezhető el. Légvezeték – a tömegközlekedési eszközök vezetékeinek kivételével – nem létesíthető, meglévő felújításkor megszüntetendő.
 - (10) A „gyalogos elsőbbségű közterület” jelű közterületek forgalomcsillapított, vagy a forgalomcsillapítás rendszerébe bevonandó közlekedési területek.
 - (11) A rehabilitáció teljes területén a közterületek burkolatainak, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, díszvilágító és hirdető/tájékoztató berendezéseit egységesen és igényesen kell kialakítani és fenntartani.
 - (12) Az új beépítések homlokvonalának hátrahúzásával kiszélesedő – a szabályozási terven jelölt - közterületrészek fásítása és annak fenntartása kötelező. Egyéb helyeken, ahol a közművek elhelyezése és az utca szélessége lehetővé teszi, törekedni kell az utcák utólagos fásítására. Ennek érdekében a 9 méternél szélesebb utcákban, a közművek esedékes felújításánál, korszerűsítésénél meg kell vizsgálni, és ha mód van rá, biztosítani kell faültetésre alkalmas helyeket.
 - (13) Az épületek földszintjén a közterületekhez csatlakozóan megépült és tervezett árkádok területe közforgalom elől el nem zárható terület.

15. A reklámokra, hirdető berendezésekre vonatkozó rendelkezések

15. §

- 1) Épületek homlokzatának (fóliázás, rávetítés, stb. útján) hirdetőfelületként való hasznosítása nem megengedett.
- 2) A Szabályozási Területen 2 m²-t meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó nem helyezhető el, kivéve
 - a) a kulturális rendezvényt hirdető plakátokat,
 - b) az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen,
 - c) közterület feletti átfeszítésen határozott ideig, valamint
 - d) új épületek építési időszakában és
 - e) a teljes homlokzat felújítás során
 - f) meghatározott időre létesülő kerítésen
 - g) meghatározott időre létesülő építési állványzat védőhálóján.
- 3) Épületen felirat, hirdető- és tájékoztató tábla, hirdető-berendezés, cégtábla, cégér, logó, reklám, reklámhordozó, kirakati létesítmény, stb. elhelyezése (továbbiakban: tábla, hirdetés) A/3 (420x298 mm) méret felett

- a) új épület esetén az építészeti terven meghatározott helyen
 - b) meglévő épület esetén a meglévő homlokzat architektúrájához, tagoláshoz, nyílászáróinak rendszeréhez méretükben és elhelyezkedésükben szervesen illeszkedően lehetséges.
- (4) Épületen csak olyan felirat, hirdető-berendezés helyezhető el, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, annak tevékenységére vonatkozik az alábbiak szerint:
- a) épület egészére vonatkozó felirat (pl. szálloda neve) a homlokzaton (emeleti szinten is) elhelyezhető,
 - b) a közterület felőli földszinti rendeltetési egységek (pl. üzletek) táblái, hirdetései az épület földszinti homlokzati sávjában,
 - c) a további rendeltetési egységekre (pl. bérirodákra) vonatkozó táblák, hirdetések csak a földszinten, portálban, előcsarnokban, egységes megjelenésű, cserélhető kialakítással.
- (5) Épület közterület felől látható homlokzatain doboz-szerűen kialakított belső megvilágítású hirdető-berendezés a homlokzati síkból legfeljebb 10 cm vastagsággal alakítható ki. Táblaszerűen kialakított cégér, felirat külső megvilágítása, élvilágítása, áttört feliratú tábla hátsó megvilágítása lehetséges.
- (6) A homlokzati falsíkra merőlegesen elhelyezett táblát, 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 0,5 m² lehet.
 - d) a tartószerkezet homlokzati falsíktól mért kiállása legfeljebb 0,75 m lehet,
 - e) önálló belső világítása nem lehet, élvilágítása megvilágítása megengedett.
- (7) Kulturális rendezvény, műsor, plakát, önkormányzati hirdetés csak engedélyezett hirdető-berendezésen helyezhető el.
- (8) Felhagyott felirat, hirdető-berendezés eltávolításáról annak létesítője, vagy az érintett ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni.
- (9) Égboltot pásztázó fényszóró/fénycsóva használata a Szabályozási Területen csak rendezvény alkalmával, annak időtartama alatt lehetséges.
- (10) Önálló reklámhordozó berendezést a hagyományos henger-alakú hirdetőoszlop kivételével elhelyezni nem lehet. Hirdetőoszlop csak a Ferenc körúton, az Üllői úton és a Haller utcában legalább 6 m széles járda megléte esetén a közúti járdaszegély felőli oldalon lehetséges.
- (11) Nem helyezhető el közterületen az épület, üzlet rendeltetésének reklámozását szolgáló feliratot, árut tartalmazó hordozható berendezés, megállító tábla, menütartó, állvány, fogas, bemutató polc, vagy maga az áru kivéve a
- a) virágárusítás,
 - b) zöldség-gyümölcs árusítás
- legfeljebb 2 m² közterületet az üzlet nyitvatartása alatt igénybevevő köztéri kitelepülést, az üzlet közterületi saját kirakatportálja előtt legfeljebb 1 m szélességben legalább 1,5 m szabad egybefüggő gyalogosközlekedési sávot biztosítva.
- (12) Imissziós mérések eredményeit kijelző, turisztikai, vagy önkormányzati információs tábla nem minősül reklámhordozónak, bármely közterületen elhelyezhető, ha a gyalogos forgalmat nem akadályozza és elhelyezése városképi szempontból illeszkedő.

16. A közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó rendelkezések

16.§

- (1) A közhasználat céljára átadott területeken elhelyezett hirdető-berendezések, építmények, köztárgyak, közművek létesítésének feltételei azonosak a közterületen elhelyezettekével.

- (2) A gyalogos passzázsok kialakítására vonatkozó előírásokat az egyes építési övezetekre vonatkozóan jelen rendelet egyedi övezeti előírásai tartalmazzák:

17. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

17.§

- (1) A meglévő közművek kiváltásakor, vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.
- (2) Útrekonstrukció esetén – amennyiben szükséges - az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.
- (3) Az átépülő közművezeték a jogszabályi előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyen maradó közmű mellé, hogy utcafásításra terület szabaduljon fel.
- (4) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására figyelemmel kell lenni, azokon semmilyen reklámozási célú felület nem alakítható ki. A közművezetéseket felszín alatti, a közműlétesítményeket felszín alatti vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni.
- (5) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyás-fenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizeket helyi átemelő létesítésével kell a közcsatorna-hálózatba vezetni.
- (6) A Szabályozási Területen terepszint alatti építkezéssel a talaj-és rétegvíz áramlás útját elzárni nem szabad, annak megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (7) A terepszint alatti építkezéseknél figyelembe kell venni a Dunán levonuló árhullámok hatására jelentkező talajvízszint-mozgást.
- (8) A Szabályozási Területről a szennyvizet közcsatornával kell elszállítani, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvíz vezethető, ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (9) A meglévő parapetkonvektoros hőellátás túrt műszaki megoldásnak tekintendő.
- (10) A Szabályozási Területen belül a közép-, a kisfeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a táv- és hírközlési hálózatokat felszín alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. A helytakarékosság érdekében tartalékkal rendelkező nagy nyílásszámú alépitmény hálózatot kell kialakítani, amelybe az egyes táv- és hírközlési kábelek utólag behúzhatók.

18. Környezetvédelem

18. §

- (1) A Szabályozási Területen talajszennyező tevékenység nem folytatható.
- (2) A Szabályozási Területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (távhő, gáz, elektromos) formában vagy megújuló (kivéve szélenergia) energiaforrásokkal kell biztosítani.
- (3) Bármely építési munkálat, illetve építéshez kapcsolódó szállítás csak úgy végezhető, hogy a keletkező zaj és rezgés a lakónépességet a lehető legkevésbé zavarja.
- (4) Új épület építése esetén az épület klimatizálását úgy kell megoldani, hogy az ahhoz szükséges műszaki megoldások takartan, nem látható módon kerüljenek kialakításra.

19. Zöldfelületek

19. §

- (1) A zöldfelületi rendszer elemeire, - melyek az SZ-1 Szabályozási Terven és a Z-1 Zöldfelületi terven megjelölt jelekkel a következők - az alábbiakat kell alkalmazni az egyedi övezeti előírások együttes alkalmazásával:
 - a) Zkp/IX-R jelű közkert
 - b) szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat – Tompa utca
 - c) LKK jelű – lakótelepi közkertek
 - d) PJK jelű – park jellegű közterek
 - e) KZ jelű zöldterületek
 - f) KZ jellegű, telken belül kialakított megtartandó zöldterület
 - g) a tömbbelsőben meglévő és újonnan kialakításra kerülő gyalogos utcák, terek növényzettel fedett területrészei
 - h) a fasorok, ezen belül megkülönböztetett jellel (piktogrammal) rendelkező
 - fővárosi jelentőségű védett kiemelt
 - városképi jelentőségű fasorok
 - meglévő fasorok, planténer sorok
 - telepítendő fasorok, fasori pótlások
 - i) a tömbön belüli telkek saját zöldfelülete, amely lakókert és intézménykert lehet
 - j) felületi, lineáris és pontszerű elemek
 - függőleges növényfelületek (kertészeti eszközökkel rendezendő tűzfalak)
 - megtartandó fa, facsoport
 - telepítendő fa
- (2) A tömbök közpark PJK jelű – park jellegű közterei, melyeken:
 - a) a zöldfelületi arány legalább 25%, ezen belül fák telepítését is biztosítani kell, az egyes fák részére legkevesebb 2 m³-es ültetési hely biztosítandó
 - b) a PJK jelű területek kialakítása, felújítása, átépítése csak kertépítészeti kiviteli terv alapján végezhető
 - c) közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki
- (3) Lakótelepi közkert (LKK) a teleszerű lakóterületek 1 ha-nál kisebb, már meglévő, megtartandó zöldfelületei, ahol
 - a) a meglévő zöldfelületek aránya tovább nem csökkenthető
 - b) a kialakult zöldfelületeken új épület nem helyezhető el
 - c) a közkertekben kizárólag a pihenés, testedzés építményei, és a máshol el nem helyezhető közmű létesítmények helyezhetők el
 - d) terepszint alatti létesítmény közkert területen nem építhető,
 - e) közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki,
 - f) a közkertek felújítása, átépítése csak kertépítészeti kiviteli terv alapján végezhető.
- (4) A tömbön belüli zöldfelületek funkciójuk és használati jogviszonyuk alapján közös használatra szánt KZ jelű területek a Vt-V/IX-R és Ln-1/IX-R jelű övezetek területein belül a megépült és részben megépült tömbökben önálló ingatlanként, növényzettel fedetten, a környező lakóházak által közösen használható, felszín alatt kizárólag mélygarázs céljára igénybe vehető, nem beépíthető telkeként alakítandók illetve tartandók fenn ki az alábbiakkal összhangban:
 - a) összefüggő KZ területenként legalább egy, karbantartó gépjárművel is használható, közvetlen közterületi kapcsolat kialakítását kell biztosítani.
 - b) a felszín alatti mélygarázsok területén kívüli területek aktív zöldfelületként alakítandók ki, ezek a 100%-os értékkel számítható zöldfelületek alkalmasak a fák telepítésére. Az aktív zöldterületen belül kerti út, pihenő, játszóhely alakítható ki.

- c) a rehabilitációs terület újonnan kialakítandó KZ jelű zöldfelületein a felszín alatti parkolók felett átlag 75 cm-es földfeltöltést kell biztosítani, legalább 60 cm földem süllyesztéssel.
 - d) az újonnan kialakításra kerülő KZ jelű zöldfelületek kertépítészeti kiviteli terv alapján alakítandók ki. A kertépítészeti terven a különböző magasságú utcák által határolt tömbbelsőkből a zöldfelületek terep-magasságainak, a közművesítés pontos térbeli helyének megjelölése kötelező.
 - e) a terep rendezésével biztosítani kell a felszíni vízelvezetést.
 - f) a KZ jelű területeken 200 m²-ként legalább 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát növelő, város-és árnyéktűrő fa és 20 db cserje, vagy árnyéktűrő talajtakaró, amennyiben a fatelepítés a kialakult állapotok miatt nem lehetséges, úgy összesen 40 db cserje telepítéséről kell gondoskodni.
- (5) Az oktatás-nevelési intézmények zöldfelületei, a meglévő és megmaradó intézmények kertjei és sportterületei, és az átalakított tömbök tervezett zöldfelületi együttese, melyek esetében:
- a) a meglévő zöldfelületek aránya tovább nem csökkenthető, törekedni kell azok növelésére.
 - b) a zöldfelületek kialakítása csak kertépítészeti kiviteli terv alapján történhet.
 - c) a telkeken felszíni parkoló csak fásított formában alakítható ki, ahol 4 parkolóként legalább 1 fa ültetését kell biztosítani a meglévő állapot figyelembe vételével.
- (6) A Szabályozási Terven jelölt tervezett fasorok esetében várostűrő, legalább közepes lombkoronát fejlesztő, előnevelt fák ültetendők a közterületek szélességének figyelembevételével. A fák öntözési lehetőségének biztosításáról a kiépítéssel egy időben gondoskodni szükséges.
- (7) Fásítandóak a Szabályozási Terv-en „Telepítendő közterületi fa, fasor” jelkulccsal ellátott területek, illetve közútszakaszok. A meglévő fasorok pótlása szükséges a Szabályozási Terven jelzett szakaszokon. A Szabályozási Terven jelölt közterületi fásítások és a védett fasorok pótlásai kötelezőek.
- (8) A szabályozási terv egyedi jellel jelöli a megtartandó fákat. A megtartandó fákat érintő bármilyen beavatkozás esetén kertészeti szakvélemény elkészítése kötelező.
- (9) A zöldterületek és a tömbön belüli, 100 m²-nél nagyobb szabad terek létesítése kertépítészeti kiviteli tervek alapján történhet.
- (10) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az építési telkeken és a közterületeken az aktív zöldfelületeket a lehető legnagyobb egybefüggő kiterjedéssel valamint nagy lombtömeget adó és biológiailag aktív növényzet biztosításával kell kialakítani.
- (11) Meglévő épület szintterület növekedéssel járó átépítése, bővítése esetén - amennyiben a telekadottságok ezt lehetővé teszik - az építési telek nem beépített részének minden 100 m²-e után gondoskodni kell legalább 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát növelő, város-és árnyéktűrő fa és minimum 20 db cserje, vagy árnyéktűrő talajtakaró, amennyiben a fatelepítés a kialakult állapotok miatt nem lehetséges, úgy összesen minimum 40 db cserje telepítéséről.
- (12) A meglévő közterületek átalakítása és felújítása során a közterületi zöldfelületek tervezéséről és kialakításáról is gondoskodni kell.

20. Beépítésre szánt építési övezetek

20. §

- (1) A beépítésre szánt területek övezetei tömbönként kerültek meghatározásra, az övezeti jel után szereplő /szám azonos a tömb számával. (Ö-1 Övezeti Terv)

- (2) A tömbök számozás szerinti lehatárolását jelen rendelet M02 számú melléklete tartalmazza.
- (3) Vt-V/IX-R jelű „Városközpont terület” építési övezetei: Vt-V/IX-R/1, /2, /3, /4, /5 jelű építési övezetek (Ferenc körút – Üllői út – Liliom utca – Mester utca által határolt terület - 1-5 sz. tömbök)
- (4) Ln-1/IX-R jelű „Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület” építési övezetei: Ln-1/IX-R/6 – /39; /41, /43 jelű építési övezetek (Liliom utca – Üllői út – (37280/7) helyrajzi számú közterület – Miháلكovics utca – Tűzoltó utca – (37298) helyrajzi számú közterület – Balázs Béla utca – Haller utca – Mester utca által határolt terület - 6-26., 28-39., 41. és 43. sz. tömbök)
- (5) Ln-T/IX-R jelű „Nagyvárosias, telepszerű lakóterület” építési övezete: Balázs Béla utca – Haller utca - (37280/7) helyrajzi számú közterület – Miháلكovics utca – Tűzoltó utca – (37298) helyrajzi számú közterület által határolt terület (40. és 42 sz. tömbök)

21. A Vt-V/IX-R jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

21. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) közintézmény
 - b) igazgatás
 - c) iroda
 - d) szálláshely-szolgáltatás
 - e) lakás
 - f) szolgáltatás
 - g) vendéglátás
 - h) egyéb közösségi szórakoztatás
 - i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
 - j) sportlétesítmény
 - k) kiskereskedelem
- (2) A melléképítmények közül
 - a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) napkollektor
 - e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben nem lehet
 - a) ipari tevékenységet folytatni, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése,
 - b) önálló raktározási tevékenységet folytatni,
 - c) üzemanyagtöltő állomást létesíteni,
 - d) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni a jelen rendelet a jelen rendeletben előírásaiban és mellékleteiben foglaltak betartásával lehet.

Az építési övezetek jele:	Vt-V/IX-R/1;/2;/3;/4;/5
a) megnevezése:	városközpont terület
b) az egyes telkek beépítési módja:	M01-1. számú melléklet szerint
c) a telkek legkisebb és legnagyobb területe:	M01-1. számú melléklet szerint

- d) legnagyobb beépítési mértéke az építési övezetben nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti tömbönkénti mértéket: M01-1. számú melléklet szerint
- e) legkisebb zöldfelületi mértéke az építési övezetben nem lehet kevesebb, mint az M01-1. számú melléklet szerinti tömbönkénti mérték: M01-1. számú melléklet szerint
- f) legnagyobb általános szintterület az övezetben nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti tömbönkénti mértéket, továbbá
- fa) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti értéket
 - fb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a másfélszeresét ($1,5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)
 - fc) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó, szellőzőberendezés, kémény elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető
- g) legnagyobb parkolóterület:
- ga) új épület létesítése esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének az háromszorosát ($3,0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)
 - gb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területét ($1,0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)
 - gc) meglévő épület esetén: kialakult, alagsor és pinceszint átépítésével nem haladhatja meg a telek területét ($1,0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)
- h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 100%
- (5) A **Vt-V/IX-R** övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:
- a) Vt-V/IX-R/1 jelű építési övezet:
 - Az Üllői út 45-49. sz. telken lévő idős platánok kiemelten megőrzendők, a fákat érintő bármilyen beavatkozás esetén kertészeti szakvélemény elkészítése kötelező.
 - A Tűzliliom park zöldfelületi aránya nem csökkenthető.
 - b) Vt-V/IX-R/2 jelű építési övezet
 - A Ferenc körúti épületsor telkein: meglévő épület bővítése, átépítése esetén az épületek hátsó traktusai elbontandók, a bontással felszabaduló helyet zöldfelületekkel tagoltan kell kialakítani, összekapcsolva a meglévő belső kertekkel.
 - c) Vt-V/IX-R/3 jelű építési övezet
 - A Ferenc körúti épületsor telkein: meglévő épület bővítése, átépítése esetén az épületek hátsó traktusai elbontandók, a bontással felszabaduló helyet zöldfelületekkel tagoltan kell kialakítani, összekapcsolva a meglévő belső kertekkel.
 - d) Vt-V/IX-R/4 jelű építési övezet
 - Az Angyal utca 39-43.sz – Tűzoltó utca 7-9.sz. gyermekklinika kertje egységesen alakítandó ki burkolatokkal, játszóhelyekkel, növényzettel, a gazdasági udvarrészek rendezésével, a zöldfelületi arány növelésével.
 - A szabadon maradt tűzfalakat kertészeti eszközökkel kell rendezni.
 - e) Vt-V/IX-R/5 jelű építési övezet
 - A Liliom utca 34. sz. telken lévő idős platán kiemelten megőrzendő, a fát érintő bármilyen beavatkozás esetén kertészeti szakvélemény elkészítése kötelező.

22. A Ln-1/IX-R jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

22. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- lakás
 - közintézmény
 - egészségügyi, szociális
 - nevelési, oktatási, hitéleti
 - igazgatás
 - iroda
 - szálláshely-szolgáltatás
 - szolgáltatás
 - vendéglátás
 - kulturális és egyéb közösségi szórakoztatás
 - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
 - sport
 - kiskereskedelem
- (3) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - kerti vízmedence,
 - napkollektor
 - kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (6) Az építési övezetben nem lehet
- ipari tevékenységet folytatni, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése,
 - önálló raktározási tevékenységet folytatni,
 - új üzemanyag-töltő állomást létesíteni,
 - meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni.
- (7) Övezeti előírások:
- megnevezése: nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület
 - az egyes telkek beépítési módja: M01-1. számú melléklet szerint
 - a telkek legkisebb és legnagyobb területe: M01-1. számú melléklet szerint
 - legnagyobb beépítési mértéke az építési övezetben nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti tömbönkénti mértéket: M01-1. számú melléklet szerint
 - legkisebb zöldfelületi mértéke az építési övezetben nem lehet kevesebb, mint az M01-1. számú melléklet szerinti tömbönkénti mérték: M01-1. számú melléklet szerint
 - legnagyobb általános szintterület az övezetben nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti tömbönkénti mértéket, továbbá
 - új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti értéket

- fb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a kétszeresét ($2,0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)
- fc) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó, szellőzőberendezés, kémény elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető
- g) legnagyobb parkolóterület:
- ga) új épület létesítése esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének az kétszeresét ($2,0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)
- gb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének 50 %-át ($0,5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)
- gc) meglévő épület esetén: kialakult, alagsor és pinceszint átépítésével nem haladhatja meg a telek területének 50 %-át ($0,5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)
- h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 100%
- (8) A Ln-1/IX-R jelű építési övezetekre vonatkozó egyedi előírások
- a) Ln-1/IX-R/6 jelű építési övezet: a 37114 helyrajzi számú telek beépítése esetében a Tűzoltó utca és a Liliom utca felőli telekhatáron épülethomlokzat kialakítása nem kötelező, azonban a 37119 helyrajzi számú telken lévő épület tűzfalának takarásáról gondoskodni kell.
- b) Ln-1/IX-R/7 jelű építési övezet: a 37505 helyrajzi számon kiépített kert telekhatárán és a 37494 hrsz. közös zöldterület határán alacsony kerítés, elválasztó sövény nem létesíthető, a közterületi kapcsolat megőrzendő.
- c) Ln-1/IX-R/9 jelű építési övezet: a Berzenczey utca 32 sz. hátsó épületszárnyainak bontásakor összenyíló belső udvarokat zöldfelületekkel tagoltan kell kialakítani, a megjelenő tűzfalak kertészeti eszközökkel rendezendők.
- d) Ln-1/IX-R/11 jelű építési övezet:
- A közterületi átjáróban a kialakított helyekre planténerek helyezendők el.
 - A közös zöldterület és közterületi átjáró határán a kerítés áttört kerítésként alakítandó ki.
- e) Ln-1/IX-R/12 jelű építési övezet: az Üllői út 69 sz. épület tűzfalai kertészeti eszközökkel rendezendők.
- f) Ln-1/IX-R/15 jelű építési övezet:
- a Salkaházi Sára park zöldfelületi aránya nem csökkenthető
 - az Örökimádás Templom telkének hátsókertje, a meglévő értékes növényállomány megőrzendő. A kertben átépítés, felújítás a főépítéssel egyeztetett kertépítészeti terv alapján végezhető. A fákat érintő bármilyen beavatkozás esetén kertészeti szakvélemény elkészítése kötelező.
- g) Ln-1/IX-R/17 jelű építési övezet:
- A Bokréta utca és Viola utca között épült közterületi átjáró (Gát sétány) megnyitása biztosítandó, a terület parkjellegének megőrzésével a gyalogos forgalom számára.
 - A Bokréta utca 3. sz telken lévő idős platánok kiemelten megőrzendők, a fákat érintő bármilyen beavatkozás esetén kertészeti szakvélemény elkészítése kötelező.
- h) Ln-1/IX-R/18 jelű építési övezet: az Üllői út 83-85-87 sz. alatti épületek homlokzatának védelme megszüntetésre javasolt.
- i) Ln-1/IX-R/19 jelű építési övezet:
- A Thaly Kálmán utca 36. sz. telek közös zöldterületként alakítandó az óvodakert részeként.

- A tömbben a közös zöldterületen kialakított óvodakert, KRESZ-park és a társasházak által használt közös zöldterület határán 2m magas áttört kerítés építhető.
- j) Ln-1/IX-R/20 jelű építési övezet: a 37676 hrsz. közös zöldterület tovább építendő a beépítés részeként, a meglévő közös zöldterülettel egységesen, aláépített kertként és aktív zöldfelületként.
- k) Ln-1/IX-R/21 jelű építési övezet:
 - a 37181 és a 37186/2 helyrajzi számú telkek park jellegű köztérként alakítandók ki. A terület közforgalom előtt el nem zárható, a Tűzoltó utca és az Üllői út közötti gyalogosátjárást biztosítani kell a 37186/1 és a 37185/2 helyrajzi számú telkeken.
 - a Thaly Kálmán utcában Tűzoltó utca és Üllői út közötti szakaszán a homlokzati elemek legnagyobb megengedett közterület felé való kinyúlásának mértéke: maximum 1,5 méter.
 - az Anatómiai Intézet és Bonctani Intézet kertjében átépítés, felújítás a főépítéssel egyeztetett kertépítészeti terv alapján végezhető. A megőrzendő fákat érintő bármilyen beavatkozás esetén kertészeti szakvélemény elkészítése kötelező.
- l) Ln-1/IX-R/22 jelű építési övezet:
 - a 37348/2 helyrajzi számú telken kialakított közterület jellegű tér: park jellegű köztér (PKJ).
- m) Ln-1/IX-R/23 jelű építési övezet:
 - a Leövey Klára Gimnázium udvarán lévő értékes platánok megőrzendők. A fákat érintő bármilyen beavatkozás esetén kertészeti szakvélemény elkészítése kötelező. Az intézménykertekben bármilyen beavatkozás csak a főépítéssel egyeztetett kertépítészeti kiviteli terv alapján végezhető, a zöldfelületek arányát növelni kell.
 - a Balázs Béla utca 22a, 22b. sz. előtti teresedés kiépítése a 28. tömb előtti közterület bővítésével együtt, egységesen építendő ki.
- n) Ln-1/IX-R/24 jelű építési övezet: Az intézménykertekben felújítás, átépítés a főépítéssel egyeztetett kertépítészeti terv alapján végezhető, a zöldfelületek arányát növelni kell.
- o) Ln-1/IX-R/26 jelű építési övezet:
 - a tömb továbbépítése során a közös zöldterület a meglévő közös zöldterülettel egységesen építendő ki.
- p) Ln-1/IX-R/28 jelű építési övezet:
 - a Balázs Béla utca felőli telkek beépítése esetén a telkek egyesíthetők, a telken belüli zöldfelületet a meglévő KZ jelű területhez csatlakozóan kell kialakítani, de a zöldfelületeket nem kell egyesíteni, a telekhatáron kerítés létesíthető
 - a Balázs Béla utca közterületét a telek beépítésével egyidejűleg kell kiépíteni, az új közterületsávon fasor létesítésével egyidejűleg
- q) Ln-1/IX-R/29 jelű építési övezet: A Gát-utca 24-28 sz. és a Márton utca 8 a-b, belső szárnyainak bontása egymáshoz csatlakozó, de nem egyesített telken belüli zöldfelületek létesítendő, alá nem építhető területként. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak homlokzatnyitással és kertészeti eszközökkel rendezendők.
- r) Ln-1/IX-R/30 jelű építési övezet: A 37742 hrsz. telek udvara tovább fásítandó, a zöldfelületek arányát növelni kell.
- s) Ln-1/IX-R/31 jelű építési övezet: A tömbben lévő kondicionáló növényzet megőrzendő, a tűzfalak takarása kertészeti eszközökkel biztosítandó. A beépítés során a közös zöldterület a meglévő közös zöldterülettel egységesen építendő ki.

- t) Ln-1/IX-R/32 jelű építési övezet: A tömbben a belső épületszárnyak bontása esetén közös légtérű telken belüli zöldfelületek alakítandók ki aktív zöldterületként. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak kertészeti eszközökkel rendezendők. A Balázs Béla utca 30. sz. előtti teresedés kiépítése a 28. tömb előtti közterület bővítésével együtt, egységesen építendő ki.
- u) Ln-1/IX-R/34 jelű építési övezet: a 37771, 37772, 37774, 37775 és 37776 helyrajzi számú telkek csak a telkek összevonása után egy telekként építhetők be. A telekegyesítés céljából a telkek tulajdonosai elővásárlási jogot érvényesítenek a további telkekre vonatkozóan.
- v) Ln-1/IX-R/35 jelű építési övezet: A szabadon maradt tűzfalakat kertészeti eszközökkel rendezendők.
- w) Ln-1/IX-R/37 jelű építési övezet: A tömbben a belső épületszárnyak bontása esetén közös légtérű telken belüli zöldfelületek alakítandók ki aktív zöldterületként. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak kertészeti eszközökkel rendezendők.
- x) Ln-1/IX-R/38 jelű építési övezet: A tűzfalak kertészeti eszközökkel rendezendők.
- y) Ln-1/IX-R/41 jelű építési övezet:
 - A Mihalkovics utca 20. belső udvarának karaktere, az értékes fák megőrzendők, felújítás, átépítés a főépítéssel egyeztetett kertépítészeti terv alapján végezhető.
 - 37276 hrsz-ú telek esetében a telekalakítás csak abban az esetben kötelező, amennyiben az Önkormányzat a szabályozási terven jelölt PKJ jelű területet közterületként kívánja kialakítani.
- z) Ln-1/IX-R/43 jelű építési övezet: a kialakult üzemanyagotöltő állomás fenntartható, de tovább nem fejleszhető. Az övezetben telket alakítani, építési tevékenységet folytatni nem lehet (kivéve állagmegóvási, karbantartási munkák). A területen csak kertészeti és környezetvédelmi beavatkozás engedhető meg.

23. A Ln-T/IX-R jelű építési övezetre vonatkozó előírások

23. §

- (1) Az építési övezet területe kialakult nagyvárosias, telepszerű lakóterület.
- (2) Az építési övezet területén új épület, építmény a közműépítmények kivételével nem létesíthető.
- (3) Az építési övezet területén a meglévő épületekben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el illetve alakíthatók ki:
 - a) lakás
 - b) közintézmény
 - c) szolgáltatás
 - d) vendéglátás
 - e) kulturális és egyéb közösségi szórakoztatás
 - f) sport
 - g) kiskereskedelem
- (3) A melléképítmények közül
 - a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) napkollektor
 - e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

- helyezhetők el.
- (4) Az építési övezetben nem lehet
- ipari tevékenységet folytatni, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése,
 - önálló raktározási tevékenységet folytatni,
 - új üzemanyag-töltő állomást létesíteni,
 - meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni.
- (5) Övezeti előírások:
- megnevezése: nagyvárosias, teleszerű lakóterület
 - az egyes telkek beépítési módja: szabadon álló
 - a telkek legkisebb és legnagyobb területe: kialakult
 - legnagyobb beépítési mértéke: kialakult
 - legkisebb zöldfelületi mértéke: M01-1. számú melléklet szerint
 - legnagyobb általános szintterület: a legnagyobb általános szintterület az építési övezet területére vonatkozóan nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti értéket, továbbá
 - meglévő épület átépítése, tetőfelépítmény építése esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telkek területét ($1, \text{m}^2/\text{telek m}^2$)
 - legnagyobb parkolóterület: $0,0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$
 - legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 0 %
- (6) A Haller utca 60., 62., 64. sz. (37283/3, 37283/2, 37283/1 hrsz) épületek tetőfelépítménnyel történő lefedése és a tetőtér beépítése csak az épületek teljes homlokzat-felújításával egyidejűleg lehetséges,
- (7) A Haller u. 60., 62., 64. sz. (37283/3, 37283/2, 37283/1 hrsz) épületek tűzfalainak építészeti kialakítására, takarására, annak városképi megjelenésére különös gondot kell a felújítás során fordítani.
- (8) A 37280/6 helyrajzi számú ingatlan beépítésének, bővítésének feltételei:
- Legfeljebb kétszintes beépítés engedhető meg,
 - Legfeljebb 3000 m² bruttó szintterület építhető be,
 - A területen csak a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció létesíthető,
 - A göngyöleg-tárolás, árufeltöltés takart módon, a környező utcák forgalmának zavarása nélkül oldandó meg,
 - A rálátás miatt, amennyiben az épület nem magastetővel kerül lefedésre, úgy az épület tetőszintjét tetőkertként vagy tetőteraszként kell kialakítani.

24. Beépítésre nem szánt területek

24. §

- (1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
- KÖu-3/IX jelű – Közúti közlekedési területek
II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:
Ferenc körút (37103/1) hrsz
Üllői út (36807/2) hrsz.
Haller utca (37941/2) hrsz.
 - KÖu-4/IX jelű – Közúti közlekedési terület
Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület:
Mester utca (37810) hrsz.
 - Egyéb övezetbe nem sorolt közterületek (utcák):

Túzoltó utca
Tomba utca
Balázs Béla utca
Vendel utca
Gát utca
Angyal utca
Liliom utca
Páva utca
Berzenczey utca
Bokréta utca
Viola utca
Thaly Kálmán utca
Lenhossék utca
Márton utca
Sobieski János utca
Telepy utca
Ernő utca
Mihálkovics utca

- d) **Zkp/IX-R-** közkert, közpark terület
- | | |
|----------------|---------------|
| Kerekerdő park | (37325) hrsz. |
| Ferenc tér | (37450) hrsz. |

25. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások- KÖu-3, KÖu-4 jelű területek

25. §

- (1) A KÖu jelű területek elsősorban közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak, ezek területén autósosó nem létesíthető.
- (2) A KÖu jelű területeknek a gyalogosforgalom által igénybevett területére jelen rendelet 14.§-ában foglaltakat kell alkalmazni.
- (3) A KÖu jelű II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területeken a közúti gépjárműforgalom nem szüntethető meg.
- (4) A KÖu közterületek egyéb célú használata esetén a gyalogosfelület szélessége legalább 3,0 méter és nem lehet kisebb, mint a – berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett – szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén

26. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások- Zkp/IX-R jelű területek

26. §

- (1) A Kerekerdő park (37325) hrsz. és Ferenc tér (37450) hrsz. közkert céljára szolgáló terület.
A közkertek területét a szabályozási terv tünteti fel. Ezek a Ferenc tér és a Kerekerdő park (44. és 27. tömbök).
- (2) A közkertek területén
 - játszóteret
 - sportkertet – kertrészt
 - pihenőkertet
 - elkülönített területi sávban kutya-futtatót lehet létesíteni.

- (3) A közkertek területén a beépítettség nem lehet nagyobb 2%-nál,
- (4) A legkisebb növényzettel fedett terület mértéke nem lehet kevesebb a meglévő állapotnál, a Ferenc tér útszegélyekkel határolt parkterületén belül 60%-nál, a Kerekerdő park telekhatárán belül 70% zöldfelületet kell biztosítani.
- (5) A közkertek zöldfelületébe a vízáteresztő szórt burkolatok 10% arányban beszámíthatók a zöldfelület 10%-nak mértékéig.
- (6) A közkertek területén épület nem létesíthető,
- (7) Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények, az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el. A Ferenc téren ezen túlmenően a meglévő, fővárosi védettség alatt álló nyilvános illemhelyen kívül épület nem helyezhető el.
- (8) A közkertek területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.

27. Záró rendelkezések

27. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Ferencvárosi Önkormányzat Budapest, IX. ker. Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros, Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt rehabilitációs terület kerületi szabályozási tervéről és építési szabályzatáról szóló 20/2002. (X. 10.) rendelete.

Budapest, 2016.

dr. Bácskai János
polgármester

dr. Ruzsits Ákos Jenő
aljegyző

Záradék:

A fenti rendelet 2016.-én kihirdetve.

dr. Ruzsits Ákos Jenő
aljegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 23.§ (5) bekezdés 6. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata a helyi településrendezési szabályok megalkotása (fővárosi településrendezési terv alapján).

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja alapján felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát.

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetőek

- a tervezés alá vont terület szerkezetét, területfelhasználását és beépítését meghatározó elemek, a beépítés paramétereivel kapcsolatos elhatározások,
- biztosítható a városkép összképének harmonizációja és ennek érdekében a szabályozási terület beépítési magassági szabályainak megállapítása, valamint
- a szabályozási terület működtetésében meghatározó infrastrukturális elemek területigényének biztosítása és az azokra vonatkozó rendelkezések.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1-2. §-hoz

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

3. §-hoz

A **3. §** definiálja mindazon jelen rendeletben alkalmazott fogalmak értelmezését, melyek egyéb jogszabályokban nem kerültek megállapításra.

4. §-hoz

A **4. §** definiálja az rendelet rajzi és szöveges mellékleteit.

5. §-hoz

A **5. §** definiálja az rendelet rajzi mellékleteiben foglalt kötelező érvényű szabályozási elemeket.

6. §-hoz

Az **6. §** a telekrendezés 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 **8. §** rögzíti a Szabályozási területen az építés és bontás általános feltételeit, a **9. §** a területeken elhelyezhető funkciókra, építményekre valamint az építmények elhelyezésére, kialakítására, átalakítására, bővítésére vonatkozó egységes és általános vonatkozó előírásokat. Új épület elhelyezése esetén, amennyiben a Szabályozási Terv építési helyet nem rögzít, a beépítés jellegét és a tervezett épület illeszkedését a településképi véleményezési eljárás során kell meghatározni.

10. §-hoz

A 10. § rögzíti a Szabályozási Területen az FRSZ 5. § (5) bekezdésének a) pontjában meghatározott karakterőrző terület –II párkánymagassági kategóriába előírásainak szerint alkalmazandó az épületmagasság, párkány-és gerincmagasság, tető kialakításra vonatkozó egyedi előírásokat, melyet a K-1 jelű tervlappal együttesen kell alkalmazni..

11. §-hoz

A 11. § rögzíti a jelenleg hatályos értékvédelemmel kapcsolatos előírásokat. A védelem alatt álló épületek listája a rendelet megalkotásának időpontjában:

Műemlékek (országos jelentőségű védelem alatt álló épületek)

épület helyrajzi szám	cím	stílusa, építés ideje	befoglaló tömb	lajstrom szám / határozat szám, bírság kat.	tervező, építő védelem tárgya, célja	műemléki környezete
volt laktanya 37104	Üllői út 45-51. Ferenc krt. 45. Liliom u. 62.	késő klasszicista	1.tömb	15680 I.	Hild József és Kasselik Ferenc 1845-46	
lakóház 37730	Gát u. 3.	eklektikus	25. tömb	15669 III.	József Attila szülőháza	lakóház 37730

Fővárosi védelem

a 37/2013. (V. 10.) Főv. Kgy. rendelet Budapest főváros építészeti örökségének fővárosi helyi védelméről – 1. melléklet a 37/2013. (V. 10.) Főv. Kgy. rendelethez - 9. IX. kerület - alapján

1. Építmények

tömbszám	jelölés	cím	hrsz	megnevezés, leírás
14	9.1.1.	Berzenczey utca 11.	37636	Lechner-ház Lechner Ödön, 1895.
13	9.1.2.	Bokréta utca 28. = Tűzoltó utca 25/B	37457	lakóépület
44	9.1.5.	Ferenc tér	37450	Baetz-féle nyilvános illemhely
25	9.1.18.	Mester utca 56-58. = Lenhossék utca 2. = Thaly Kálmán utca 1.	37736/1	középiskola
39	9.1.36.	Üllői út 115/B = Ernő utca 36.	37261	Brüll-ház Kiss Géza, 1908-1909.
41	9.1.37.	Üllői út 119. = Mihákovics utca 20.	37264	Székesfővárosi kislakásos bérház Hübner Jenő, 1911.
41	9.1.38.	Üllői út 121. = Haller utca 88. = Mihákovics utca 23.	37278	Székesfővárosi tisztviselő bérház Pecz Samu, 1911.

2. Épületegyüttesek

9.2.2. 2. Ferenc körút páratlan oldala a Boráros tértől az Üllői útig, páros oldala a Ferenc körút 6-tól az Üllői útig,
37105, 37106, 37532, 37533, 37534, 37535, 37536, 37537, 37538, 37550,
37552, 37553, 37554, 37555, 37556 helyrajzi számú ingatlanok.

Helyi védelem

a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének 8/1996. (III.4.) sz. rendelete a helyi (kerületi) értékvédelemről - alapján a Szabályozási Területen lévő épületek listája

tömb	hrsz	utca	ház szám	megnevezés, leírás	védelem fajtája
1	37110	Tűzoltó utca	10-16	volt lovarda, eklektikus épület	védett épület
1	37108	Tűzoltó utca	6	historizáló lakóház	védett homlokzat
2	37543	Angyal utca	30	későeklektikus lakóház	védett homlokzat
2	37542	Angyal utca	32	szecessziós jellegű lakóház	védett homlokzat
2	37539	Angyal utca	38	historizáló lakóház	védett homlokzat
2	37547	Tompa utca (Angyal utca)	12 (22)	szecessziós lakóház	védett homlokzat
2	37549	Tompa utca (Angyal utca)	8 (8)	modern, historizáló lakóház	védett homlokzat
2	37531	Tűzoltó utca	3	szecessziós lakóház	védett homlokzat
2	37530	Tűzoltó utca (Angyal utca)	5 (40)	modern lakóház	védett homlokzat
3	37563	Angyal utca	18	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
3	37557	Mester	4-6	szecessziós lakóház	védett homlokzat
3	37565	Tompa utca Angyal utca	9 20	szecessziós lakóház	védett homlokzat
4	37521	Angyal utca	29	későeklektikus lakóház	védett homlokzat
4	37511	Liliom utca	50	eklektikus, részben szecessziós lakóház	védett homlokzat
4	37509	Liliom utca	54	eklektikus lakóház	védett homlokzat
4	37520	Tompa utca Angyal utca	14 27	eklektikus, részben szecessziós lakóház	védett homlokzat
4	37508	Tűzoltó utca (Angyal utca) (Liliom utca)	7-9 (43) (56)	Semmelweis Egyetem Gyermecklinika eklektikus, átalakított	védett épület É27
5	37571/1	Angyal utca	17	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
5	37568	Angyal utca	23	koraeklektikus, romantizáló lakóház, átalakított	védett homlokzat
5	37578	Liliom utca (Mester utca)	22 (20)	eklektikus lakóház	védett homlokzat
5	37581	Liliom utca	28	historizáló lakóház, átalakított	védett homlokzat
5	37582	Liliom utca	30	historizáló lakóház, átalakított	védett homlokzat
5	37583	Liliom utca	32	későeklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
5	37584/2	Liliom utca	34-36	eklektikus lakóház,	védett homlokzat

tömb	hrsz	utca	ház szám	megnevezés, leírás	védelem fajtája
				átalakított	
5	37587	Liliom utca (Tompá utca)	38 (15/b)	koraeklektikus lakóház, átalakított	védelem homlokzat
5	37574	Mester utca	12	szecessziós lakóház	védelem homlokzat
5	37576	Mester utca	14-16	eklektikus lakóház, átalakított	védelem homlokzat
5	37577	Mester utca	18	premodern lakóház	védelem homlokzat
5	37567	Tompá utca (Angyal utca)	11 (25)	későklasszicista lakóház, átalakított	védelem épület
5	37567	Tompá utca Angyal utca	11 25	késő klasszicista lakóház, átalakított	védelem homlokzat
6	37114	Liliom utca (Tűzoltó utca)	41 (20)	későeklektikus trafóház, ma intézményépület	védelem homlokzat
6	37120	Páva (Tűzoltó utca)	32/a (24)	eklektikus lakóház	védelem homlokzat
6	37121	Páva utca	32/b	eklektikus lakóház	védelem homlokzat
6	37117	Üllői út (Liliom utca)	53/a (47)	későeklektikus lakóház	védelem homlokzat
6	37118	Üllői út	53/b	eklektikus lakóház	védelem homlokzat
7	37489	Tűzoltó utca (Páva utca)	15 (30/b)	szecessziós lakóház, átalakított	védelem homlokzat
8	37598		22 (5)	premodern lakóház	védelem homlokzat
8	37599	Mester utca	24	modern lakóház	védelem homlokzat
8	37589	Tompá utca (Liliom utca)	17/a (23)	eklektikus lakóház	védelem homlokzat
8	37608	Tompá utca (Páva utca)	19 (16)	historizáló szecessziós lakóház	védelem homlokzat
9	37133	Berzenczey utca (Tűzoltó utca)	26 (28)	későklasszicista lakóház	védelem épület
9	37133	Berzenczey utca (Tűzoltó utca)	26 (28)	későklasszicista, koraeklektikus lakóház	védelem homlokzat
9	37135	Berzenczey utca	30	koraeklektikus lakóház, átalakított	védelem homlokzat
9	37128/2	Berzenczey utca	32	koraeklektikus lakóház	védelem homlokzat
9	37132	Páva utca Tűzoltó utca	39 26	Zsinagóga, historizáló	védelem épület É4
9	37125	Üllői út (Páva utca)	57 (41)	eklektikus lakóház	védelem homlokzat
9	37127	Üllői út	61	későeklektikus lakóház	védelem homlokzat
9	37128/1	Üllői út (Berzenczey utca)	63 (34)	eklektikus lakóház, átalakított	védelem homlokzat
10	37475	Berzenczey utca	22	eklektikus lakóház, átalakított	védelem homlokzat
10	37487	Páva utca (Tűzoltó utca)	37 (17)	eklektikus lakóház, átalakított	védelem homlokzat
10	37477	Tűzoltó utca	19	eklektikus lakóház, átalakított	védelem homlokzat

tömb	hrsz	utca	ház szám	megnevezés, leírás	védelem fajtája
10	37476	Tűzoltó utca (Berzenczey utca)	21 (24)	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
11	37627	Berzenczey utca	8	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
11	37630	Mester utca (Berzenczey utca)	34 (2)	szecessziós lakóház	védett homlokzat
12	37149	Bokréta utca (Tűzoltó utca)	30 (32/b)	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
12	37148	Tűzoltó utca	32/a	koraeklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
12	37143	Üllői út	69	eklektikus lakóház	védett homlokzat
13	37459	Tűzoltó utca =(Berzenczey utca)	23 (31)	posztszecessziós lakóház, átalakított	védett homlokzat
14	37637	Berzenczey utca	13	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
14	37633	Berzenczey utca	3	késői szecessziós lakóház, átalakított	védett homlokzat
14	37634	Berzenczey utca	5-7	későeklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
14	37642	Bokréta utca	10	szecessziós lakóház	védett homlokzat
14	37641	Bokréta utca	12	koraeklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
14	37638	Ferenc tér (Berzenczey utca)	4 (15)	szecessziós lakóház	védett épület
15	37158	Üllői út	75-77	Örökimádás templom és rendház, későeklektikus, neogótikus	védett épület É1
15	37160	Viola utca	50	későklasszicista lakóház, átalakított	védett homlokzat
15	37159/2	Viola utca	52	későklasszicista lakóház, átalakított	védett homlokzat
16	37439	Bokréta utca	23	későeklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
16	37437	Bokréta utca (Tűzoltó utca)	27 (27/a)	későeklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
16	37443	Ferenc tér	11	eklektikus lakóház szecessziós elemekkel, átalakított	védett homlokzat
16	37445	Ferenc tér	9	eklektikus lakóház	védett homlokzat
16	37436	Tűzoltó utca	27/b	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
16	37432	Viola utca	42	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
16	37433	Viola utca	44	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
17	37673	Balázs Béla utca (Viola utca)	5 (28)	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat

tömb	hrsz	utca	ház szám	megnevezés, leírás	védelem fajtája
17	37655	Bokréta utca	15	eklektikus lakóház	védett épület
17	37655	Bokréta utca	15	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
17	37661	Mester utca (Viola utca)	46 (2)	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
17	37664	Viola utca	8	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
18	37178	Thaly K. utca (Tűzoltó utca)	52 (48)	eklektikus, szecessziós lakóház, átalakított	védett homlokzat
18	37169	Üllői út	83	eklektikus lakóház	védett homlokzat a védelem megszüntetése javasolt
18	37170	Üllői út	85	koraeklektikus lakóház	védett homlokzat a védelem megszüntetése javasolt
18	37172	Üllői út (Thaly K. utca)	87 ((60-62)	koraeklektikus lakóház	védett homlokzat a védelem megszüntetése javasolt
19	37407	Thaly Kálmán utca	38	óvoda, volt iskola, későeklektikus	védett épület É43
19	37413	Thaly Kálmán utca (Tűzoltó utca)	50 (35)	szecessziós lakóház, átalakított	védett homlokzat
19	37416	Tűzoltó utca (Viola utca)	33/a (39/a)	eklektikus lakóház, utcakép	védett homlokzat
19	37415	Tűzoltó utca	33/b	eklektikus lakóház, utcakép	védett homlokzat
19	37414	Tűzoltó utca	33/c	eklektikus lakóház, utcakép	védett homlokzat
19	37119	Viola utca	37/a	eklektikus lakóház, utcakép	védett homlokzat
19	37418	Viola utca	37/b	eklektikus lakóház, utcakép	védett homlokzat
19	37417	Viola utca	37/c	eklektikus lakóház, utcakép	védett homlokzat
20	37695	Thaly Kálmán utca	12	posztszecessziós lakóház, átalakított	védett homlokzat
20	37693	Thaly Kálmán utca	8	későeklektikus lakóház	védett homlokzat
20	37679	Viola utca	17	eklektikus lakóház	védett homlokzat
20	37677	Viola utca	21	eklektikus lakóház	védett homlokzat
20	37684	Viola utca	7	későeklektikus lakóház, átalakított	védett épület
21	37196/2	Lenhossék utca	42-44	Semmelweis Egyetem intézetei, eklektikus, téglaburkolatos	Épületegyüttes ÉE3
21	37187	Thaly K. utca	39	szecessziós lakóház, átalakított	védett homlokzat
21	37193	Tűzoltó utca (Lenhossék utca)	66 (36)	későeklektikus lakóház	védett homlokzat
21	37180	Üllői út (Thaly Kálmán	89/a (45)	eklektikus, szecessziós lakóház	védett homlokzat

tömb	hrsz	utca	ház szám	megnevezés, leírás	védelem fajtája
		utca)			
21	37182	Üllői út	89/c	későeklektikus lakóház	védett homlokzat
21	37183	Üllői út	91/a	eklektikus lakóház	védett homlokzat
21	37184	Üllői út	91/b	eklektikus lakóház	védett homlokzat
21	37192	Üllői út (Tűzoltó)	93 (58-64)	Semmelweis Egyetem intézetei, eklektikus, téglaburkolatos	Épületegyüttes ÉE3
21	37197	Üllői út (Lenhossék utca)	95 (46)	eklektikus lakóház	védett homlokzat
22	37366	Lenhossék utca (Vendel utca)	30 (20/b)	eklektikus lakóház	védett homlokzat az épület elbontásra került
22	37347	Tűzoltó utca	49	eklektikus lakóház	védett homlokzat az épület elbontásra került
22	37346	Tűzoltó utca	51	későeklektikus lakóház	védett homlokzat az épület elbontásra került
22	37365	Vendel utca	20	eklektikus lakóház	védett homlokzat az épület elbontásra került
23	37401	Balázs Béla utca (Thaly K. utca)	14 (21)	eklektikus lakóház	védett homlokzat
23	37395	Lenhossék utca	24-28	általános iskola, szecessziós	védett épület É31
23	37394	Vendel utca (Thaly Kálmán utca)	1 (23)	Leövey Klára Középiskola, volt Ranolder Intézet, eklektikus	védett épület É29
23	37396	Vendel utca Balázs Béla utca	3 20	Közgazdasági Politechnikum, volt gyermekmenhely, eklektikus	védett épület É30
24	37707	Balázs Béla utca	13	eklektikus lakóház	védett homlokzat
24	37718	Gát utca	10	eklektikus lakóház	védett homlokzat
24	37720	Gát utca	14	eklektikus lakóház	védett homlokzat
24	37716/2	Gát utca	2-6	volt Lazarista templom és rendház téglahomlokzatú neoromán	védett épület É3
24	37717	Gát utca	8	eklektikus lakóház	védett homlokzat
24	37722	Lenhossék utca (Gát utca)	12 (16)	eklektikus lakóház	védett homlokzat
24	37706	Thaly K. utca (Balázs Béla utca)	19 (11)	eklektikus lakóház	védett homlokzat
25	37729	Gát utca	5	eklektikus lakóház, a szomszédos József Attila szülőház környezetének szerves része	védett épület
25	37728	Gát utca	7	eklektikus lakóház	védett homlokzat
25	37725	Lenhossék utca (Gát utca)	10 (13)	eklektikus lakóház	védett homlokzat

tömb	hrsz	utca	ház szám	megnevezés, leírás	védelem fajtája
25	37731	Thaly K. utca (Gát utca)	11 (1)	eklektikus lakóház	védett homlokzat
26	37205	Lenhossék utca Tüzoltó utca	31 68	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
26	37209	Márton utca Tüzoltó utca	28 76	eklektikus lakóház	védett homlokzat
26	37215	Üllői út	101	szecessziós lakóház	védett homlokzat
26	37216	Üllői út Márton utca	103 42	eklektikus lakóház	védett homlokzat
28	37378	Lenhossék utca (Vendel utca)	21 (5)	eklektikus lakóház	védett épület
28	37374	Márton utca =Vendel utca	18 13	koraeklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
29	37762	Balázs Béla utca Lenhossék utca	25 17	eklektikus lakóház	védett homlokzat
29	37764	Balázs Béla utca	27/b	eklektikus lakóház	védett homlokzat
29	37753	Gát u	22	eklektikus lakóház	védett homlokzat
29	37752	Gát utca	20	eklektikus lakóház	védett homlokzat
29	37754	Gát utca	24-26	eklektikus lakóház	védett homlokzat
29	37750	Lenhossék utca Gát utca	7 18	eklektikus lakóház	védett homlokzat
29	37751	Lenhossék utca	9	eklektikus lakóház	védett homlokzat
29	37755	Márton utca Gát utca	8/a 28	eklektikus lakóház	védett homlokzat
29	37756	Márton utca	8/b	eklektikus lakóház	védett homlokzat
30	37747	Gát utca	19	eklektikus lakóház	védett homlokzat
30	37745	Gát utca	23	koraeklektikus lakóház reneszánsz formaelemekkel	védett homlokzat
30	37744	Gát utca Márton utca	25 6	eklektikus lakóház	védett homlokzat
30	37749	Lenhossék utca Gát utca	5 15	eklektikus lakóház	védett homlokzat
30	37742	Mester utca (Lenhossék utca) (Márton utca)	60-62 (1) (2)	Fáy András Középiskola, historizáló	védett épület É28
31	37222	Márton utca	35/a	szecessziós lakóház	védett homlokzat
31	37228	Sobieski J. utca =Tüzoltó utca	28 84	szecessziós lakóház	védett homlokzat
31	37231	Sobieski J. utca	34	volt szecessziós lakóház	védett homlokzat
31	37232	Sobieski J. utca	36	eklektikus lakóház	védett homlokzat
31	37233	Sobieski J. utca	38	későeklektikus lakóház	védett homlokzat
31	37234	Sobieski J. utca	40ü4	szecessziós lakóház	védett homlokzat
31	37235	Sobieski J. utca	42	szecessziós lakóház	védett homlokzat
31	37218	Üllői út Márton utca	105 39	eklektikus lakóház	védett homlokzat
31	37236	Üllői út	107	eklektikus lakóház	védett homlokzat
31	37238	Üllői út	109/b	későeklektikus lakóház	védett homlokzat
31	37239	Üllői út	109/c	későeklektikus lakóház	védett homlokzat

tömb	hrsz	utca	ház szám	megnevezés, leírás	védelem fajtája
		Sobieski J. utca	44		
31	37237	Üllői út.	109/a	későeklektikus lakóház	védett homlokzat
32	37320	Márton utca Vendel utca	21 30	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
32	37312/2	Vendel utca	34	modern lakóház	védett homlokzat
33	37372	Balázs Béla utca Márton utca	30 17	szecessziós lakóház	védett homlokzat
33	37371	Balázs Béla utca	32/a	későeklektikus lakóház	védett homlokzat
33	37370	Balázs Béla utca Sobieski J. utca	32/b 14	eklektikus lakóház	védett homlokzat
34	37778	Balázs Béla utca (Márton utca) (Sobieski utca)	33-37 (15) (8-12)	volt sodronygyár, ma irodaház	védett épület
34	37770	Márton utca	11	későeklektikus lakóház	védett homlokzat
34	37769	Márton utca	13	eklektikuslakóház	védett homlokzat
35	37797	Gát utca	31	szecessziós lakóház	védett homlokzat
35	37806	Haller utca	48	szecessziós lakóház	védett homlokzat
35	37805	Haller utca	50	szecessziós lakóház	védett homlokzat
35	37796	Haller utca Gát utca	52 33	szecessziós lakóház	védett homlokzat
35	37803	Márton utca	3/a	eklektikus lakóház	védett homlokzat
35	37801	Márton utca	5/a	eklektikus lakóház	védett homlokzat
36	37241/22	Sobieski J. utca (Tűzoltó utca)	25/a (86)	modern lakóház, utcakép	védett homlokzat
36	37241/23	Sobieski J. utca	25/b	modern lakóház, utcakép	védett homlokzat
36	37241/26	Sobieski J. utca	27/b	modern lakóház, utcakép	védett homlokzat
36	37241/13	Sobieski J. utca	29	modern lakóház, utcakép	védett homlokzat
36	37241/14	Sobieski J. utca	31	modern lakóház, utcakép	védett homlokzat
36	37241/15	Sobieski J. utca	33	modern lakóház, utcakép	védett homlokzat
36	37241/16	Sobieski J. utca	35	modern lakóház, utcakép	védett homlokzat
36	37241/17	Sobieski J. utca	37	modern lakóház, utcakép	védett homlokzat
36	37241/18	Sobieski J. utca	39	modern lakóház, utcakép	védett homlokzat
36	37241/19	Sobieski J. utca	41	modern lakóház, utcakép	védett homlokzat
36	37241/6	Telepy utca	26 (20/b)	eklektikus és modern lakóház	védett homlokzat
36	37241/5	Telepy utca	28 (22/a)	modern historizáló lakóház	védett homlokzat
36	37241/4	Telepy utca	30 (22/b)	modern (romantikus) lakóház	védett homlokzat
36	37241/3	Telepy utca	32 (22/c)	modern lakóház	védett homlokzat
36	37241/20	Telepy utca	34 (24)	szecessziós lakóház	védett homlokzat
36	37241/21	Üllői út Sobieski J. utca	111 43	eklektikus lakóház	védett homlokzat
38	37785	Gát u Sobieski J. utca	36 1	historizáló lakóház, átalakított	védett homlokzat
38	37786	Haller utca	54	eklektikus lakóház	védett homlokzat

tömb	hrsz	utca	ház szám	megnevezés, leírás	védelem fajtája
		(Telepy utca)	(2/a)		
38	37784	Sobieski J. u	3	eklektikus lakóház	védett homlokzat
38	37783	Sobieski J. utca	5	eklektikus lakóház	védett homlokzat a védelem megszüntetése javasolt
38	37788	Telepy utca	2/c	eklektikus lakóház	védett homlokzat a védelem megszüntetése javasolt
39	37254	Ernő utca	24	későeklektikus lakóház	védett homlokzat
39	37256	Ernő utca	28	eklektikus lakóház	védett homlokzat
39	37249	Telepy utca	23	szecessziós lakóház	védett homlokzat
39	37248	Telepy utca	25	későeklektikus lakóház	védett homlokzat
39	37247	Telepy utca	27	későeklektikus lakóház	védett homlokzat
39	37252	Tűzoltó utca (Telepy utca) (Ernő utca)	88-90 (17-21) (18-22)	általános iskola, eklektikus	védett épület É32
39	37243	Üllői út Telepy utca	113 31	eklektikus lakóház	védett homlokzat
41	37268	Ernő utca	15	szecessziós lakóház	védett homlokzat
41	37267	Ernő utca	17	eklektikus lakóház	védett homlokzat
41	37266	Ernő utca	19	későeklektikus lakóház	védett homlokzat
41	37274	Ernő utca	7	koraeklektikus lakóház	védett homlokzat
41	37271	Mihalkovics utca	12	szecesszióslakóház	védett homlokzat
41	37270	Mihalkovics utca	14	szecessziós lakóház	védett homlokzat
41	37269	Mihalkovics utca	16	szecessziós lakóház	védett homlokzat
41	37265/2	Mihalkovics utca	18	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat

12. §-hoz

A 12.§ rögzíti a Szabályozási terület kialakult városképének védelme érdekében szükséges városképi védelmi, városképi illeszkedés szabályait.

13. §-hoz

A 13. § előírásai rögzítik a Szabályozási Területen belül a közlekedésre vonatkozó általános előírásokat, valamint a rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket biztosításának feltételeit. A szükséges parkolóhelyek mértékének funkciók szerinti meghatározása a kialakult jelenlegi állapot és a terület specifikus adottságainak figyelembe vételével történt.

14. §-hoz

A 14. § előírásai rögzítik a közterületekre vonatkozó, közterületek használatára egyedi előírásokat, elsősorban:

- a közterületi berendezési tárgyak, utcabútorok, köztárgyak, kiemelt növényágak elhelyezését

- a Szabályozási Területen közterületen állandó jelleggel elhelyezhető és nem elhelyezhető egyéb létesítmények körét (pavilonok, automaták, stb.)
- a közterületi teraszok, szezonális vendéglátó teraszok kialakításának szabályait
- közmű rendeltetésű köztárgy elhelyezhetőségének szabályait
- szobor, díszkút, ill. egyéb köztéri képző-vagy iparművészeti alkotás elhelyezhetőségének szabályait
- a „gyalogos elsőbbségű utca/tér díszburkolattal és a „közlekedési hasznosítású közterület” –ek kialakításának szabályait

15. §-hoz

A 15. § előírásai rögzítik a reklámokra, hirdető berendezésekre vonatkozó rendelkezéseket. *(Megjegyzés: A reklámok elhelyezésére vonatkozóan a Ferencvárosi Önkormányzat egységes kerületi rendeletet kíván alkotni, mely rendelet készítése folyamatban van. Jelen § előírásai az önálló reklámokra vonatkozó rendelet megalkotása során jelen rendelet módosításával átemelésre kerülnek az új rendeletbe.)*

16. §-hoz

A 16. § előírásai a közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó általános rendelkezéseket rögzítik.

17. §-hoz

A 17. § előírásai a közműlétesítményekre egyedi, specifikus vonatkozó rendelkezéseket rögzítik.

18. §-hoz

A 18. § környezetvédelemre vonatkozó előírásai az alábbi általános előírások alapján rögzítik a Szabályozási területre specifikus előírásokat melyeket az alábbi jelenleg hatályos rendelkezések együttes alkalmazásával kell alkalmazni:

- *A talaj a természeti és művi környezet eleme, helyhez kötött, ezért a talajt ért szennyeződések felhalmozódhatnak, hatásuk tartós lehet. A talaj védelme érdekében a szabad területeket burkolattal kell ellátni vagy zöldfelületként fenntartani, melyeken semmilyen talajt veszélyeztető tevékenység nem folytatható.*
- *A 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet határozza meg a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny területeken levő települések besorolását, melynek értelmében Budapest IX. kerülete „érzékeny” felszín alatti vízminőség védelmi kategóriába tartozik. A felszíni alatti vizek minősége védelmének szabályaira a 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet előírásait kell betartani.*
- *A mélygarázsok frisslevegő utánpótlása térszínen történhet, légszennyezéssel nem jár. Viszont a mélygarázsban a gépjárművek működése légszennyező anyagok kibocsátásával jár, melyek a belső udvarokban, térszínen egészségkárosító hatásúak lehetnek. A használt levegő szellőztető kürtőinek tetőgerinc magasságú kivezetésével az udvarok levegőjének tisztasága megóvható.*
- *Az építési munkákkal járó vonalas és felületi kiterjedésű porterhelés egészségkárosító, allergizáló hatású. A védelem előírása az építkezések idején is élhető környezet biztosítását szolgálja.*
- *A levegővédelmi követelményeket a hatályos jogszabályok, a környezetvédelmi programok, a településrendezési tervek, településfejlesztési koncepció, a kerületi önkormányzat környezetvédelmi programja tartalmazza. A levegő védelméről a 306/2010. (XII. 23.) Korm. rendelet rendelkezik. A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelölését a 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet tartalmazza, melynek értelmében Ferencváros az 1. Budapest és környéke légszennyezési agglomerációba tartozik. A*

levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeire a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet vonatkozik.

- A környezeti zajt okozó tevékenységek és létesítmények működése során a zaj-és rezgésterhelésre a 284/2007. (X.29) Kormány rendeletet kell betartani, valamint a 91/2015. (XII. 23.) FM rendeletben foglaltak hatályosak a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet, valamint a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet módosítására.
- A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestületének
- 26/2009. (XII.04.) rendelete vonatkozik a zaj elleni védelem egyes szabályaira, az építési tevékenység kormányrendeletben foglalt előírásainak szigorítására. A kerületi rendelet egyben meghatározza a kulturális vagy szabadidős zajforrásra vonatkozó zajterhelési határértékeket, a vendéglátó egységek kerthelyiségeinek működtetését, a kertépítéssel és fenntartással kapcsolatos zajt keltő tevékenységek szabályait.
- A veszélyes hulladékokra és a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályaira 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendeletben foglaltakat kell betartani.

19. §-hoz

19. Zöldfelületek

A 19. § zöldfelületekre vonatkozó előírásai az alábbi általános előírások alapján rögzítik a Szabályozási területre specifikus előírásokat, melyek az alábbiakkal együttesen alkalmazandók:

- Az övezeti előírásokban szereplő minimálisan kialakítandó zöldfelület meghatározásának célja a városi zöldfelületi rendszer feltételeinek megteremtése, kedvező városökológiai adottságok kialakítása, kondicionáló zöldfelületek megőrzése-fejlesztése, rekreációs lehetőségek biztosítása. Az övezeti előírásokban szereplő zöldfelületi minimum meghatározása a mindenkor hatályos OTÉK és FRSZ előírásaira épül.
- A városökológiai adottságok javításának eszközei: a zöldfelületek területi biztosítása - növelése, a zöldfelületek intenzitásának növelése, különös tekintettel a lombkoronaszint növelésére. A fejlesztés célja az egymástól elzárt területeken a foltszerűen megteremthető zöldfelületek biológiai hatékonyságának és kondicionáló értékének intenzívebb szintű biztosítása. A vonalas közterületeken és összefüggő szabad területeken cél a zöldfelületek ökológiailag hatékony hálózattá fejlesztése.
- A szintterület növekedés ellensúlyozására alkalmas a kötelezően telepítendő növényzet mértékének meghatározása. Az előírás biztosítja a biológiailag hatékony lombkoronaszint és cserjeszint kialakítását, a beépítéssel együttesen elsősorban a telek kondicionálását. A telekadottságok alkalmatlansága esetén a telepítés helyét a zöldfelületi rendszer fejlesztendő részein kell biztosítani, a cél, hogy ez esetben mennyiségileg és minőségileg a leghatékonyabb kondicionálás valósuljon meg.
- Ferencváros közigazgatási területén lévő fák és fás szárú növények védelmére a 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet és az 1/2014. (I.28.) önkormányzati rendelet vonatkozik. A kerületi rendelet legalább 6cm-es törzsátmérőjű fa ültetést írja elő pótlásként. A korábbi szabályzat 10cm feletti fakivágás esetén írt elő pótlási kötelezettséget. Az előírás pontosításával biztosítható, hogy az újonnan telepített fákat (dézsas növényzetet) ne lehessen engedély nélkül eltávolítani. Egyben a 10cm törzsátmérő elérésig a fenntartást is kell biztosítani, a kipusztult fákat cserélni.
- A szabályozási területen a közterületi növényzet intenzitásának növelése a cél. A megfelelő méretben, nagyságrendben megjelenő összes lombkorona által elérhető borítottság, az élhetőbb város, a kedvezőbb mikroklímájú közterületek feltételeit biztosítják. A kiültetendő fák esetében a fákkal szemben támasztott alapkövetelmény: az

ökológiailag hatékony lombkorona, a várostűrés és a vizuális érték. Az utcák szélessége viszont korlátozó tényező, így a helyi adottságok szempontjából optimális lombkoronaméretet kell figyelembe venni. Az öntözés biztosítása a fák megmaradásának elengedhetetlen feltétele.

- *A közterületeken megfelelő nagyságú zöldfelületek és egészséges lombtömeg a mikro-és helyi klíma kialakításában és fenntartásában döntő jelentőségű. Az ökológiai szempontokon túl a zöldfelületek egészséges egyensúlyt teremtenek az épített és természetes környezeti elemek között.*
- *A megtartandó faként jelölt egyedek jelentősek környezetesztétikai, ökológiai, környezetvédelmi szerepük alapján, megőrzésük indokolt. Kivágásuk esetén körültekintően kell eljárni, s a kivágás indokát szakirányú végzettséggel rendelkező szakértő, szakcég által készített szakvéleménnyel alátámasztani.*
- *A megtartandó fahely kijelölésének célja a zöld lombtömeg és biológiai aktivitása megőrzése. A rehabilitációs területen védett fahelyként szerepelnek a dendrológiai szempontból nem kiemelkedő értékű fák helyei, amelyek elhelyezkedésük, kondicionáló hatásuk alapján jelentős szerepet töltenek be, s ahol a megsemmisült fák helyett új fák ültetése szükséges. Az ökológiai jelentőségen túl egészséges egyensúlyt teremtenek az épített és a természetes környezeti elemek között.*
- *Az utcák fásításának célja a folyamatos fasorok telepítésével az ökológiailag hatékony, egészséges lombtömeg megteremtése, a kedvező mikro-és helyi klíma kialakítása és fenntartása. Az ökológiai szempontokon túl a fasorok az épített környezetet a természetes környezet elemeivel gazdagítják. A meglévő fasorok kiegészítése az egységes utcakép szerves része.*
- *A park jellegű közterek a tömbökben, a tömbök határán kialakult korlátlan használatú közösségi terek, melyek a parkjellegűt és a városi köztér jellegűt egyaránt tartalmazzák. Gyalogos forgalmú díszburkolattal és zöldfelületekkel, műalkotásokkal berendezett terek, melyek a közösségi találkozást, a pihenést, rekreációt egyaránt szolgálják. Funkció alapján a köztér és park jelleg közti átmenet, a gyalogos forgalmi igényektől függően.*

20-23. §-hoz

A 20-23. § előírásai az egyes építési övezetek előírásait rögzítik, ezeket a rendelet M1 számú mellékletével együttesen kell alkalmazni. A melléklet az egyes tömbökre vonatkozóan határoz meg maximális beépítési, szintterületi és zöldfelületi mutatókat, valamint az új beépítésekre egyedi paramétereket tartalmaz. Az előírások rendelkeznek az egyes övezetekben létesíthető funkcióról, a beépítés módjáról, a specifikus egyedi jellemzőkről valamint az alábbi paraméterekről:

Az építési övezet jele:

- i) megnevezése:
- j) az egyes telkek beépítési módja:
- k) a telkek legkisebb területe:
legnagyobb területe:
- l) legnagyobb beépítési mértéke:
 - új épület létesítése, meglévő épület szintterület növekedéssel járó átépítése vagy bővítése esetén
 - meglévő épület esetén
- m) legkisebb zöldfelületi mértéke:
 - új épület építése esetén
- n) meglévő épület esetén legnagyobb általános szintterület:
 - új épület létesítése esetén
 - meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén

- meglévő épület esetén
- o) legnagyobb parkolóterület:
 - új épület létesítése esetén
 - meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén
 - meglévő épület esetén
- p) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:
- q) az épületek maximális épületmagassága:
- r) maximális párkánymagassága: jelen rendelet vonatkozó §-ában meghatározottak szerint

24-26. §-hoz

A **24-26. §** a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységeit, az egyéb közterületek nagyságát és átlagos szélességét valamint a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírásokat rögzíti.

27.§-hoz

A **28. §** az rendelet hatálybalépésének időpontjáról és a Szabályozási Területre vonatkozó 20/2002. (X. 10.) ÖK rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.