

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2017. (.....) rendelete**

a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE”

Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról

A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés b) 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. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út – Haller utca – Fehér Holló utca – (38283/8) Hrsz-ú közterület – Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára – Könyves Kálmán körút – Albert Flórián út – Ferencvárosi Pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal 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, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka) csak e rendelet és a jelen rendelet 1. számú melléklete (Szabályozási Terv) alapján szabad.
- (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: OTÉK), a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú Főv. Kgy. 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, fogalommeghatározások

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. **Az egyes övezetek meglévő, megtartandó, kialakítandó zöldfelületei:** a tömbökön belüli telkek saját zöld felületei.
 3. **Egyszintes növényzet:** gyeppel vagy talajtakaró növényekkel borított zöldfelület.
 4. **Épület általános célú bruttó szintterülete:** az épület nem parkolóterületi rendeltetésű összes építményszintjének bruttó alapterülete (m²)

5. **Épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete:** az épületnek kizárólag parkolóterületi hasznosítású és annak üzemeltetéséhez szükséges (közlekedési és egyéb rendeltetésű) összes építményszintjének bruttó alapterülete (m²)
6. **Értékes lombtömeg:** környezetsztétikai, környezetvédelmi szerepe alapján a faállomány értékes egyedei, összefüggő lombtömege.
7. **Fasor, kötelező fásítás:** 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, valamint a planténerbe ültetett fákat.
8. **Fővárosi jelentőségű, szerkezeti jelentőségű fasorok:** Haller utca, Mester utca, Soroksári út, Könyves Kálmán körút fasorai
9. **Gerincmagasság:** a magastető szerkezet tetősíkjainak legmagasabb metszészvonala és a rendezett terepszint között függőlegesen mért távolság.
10. **Gyalogos átjáró:** tömbökön átvezető, utcák közti gyalogos átjárásra szolgáló, közhasználat elől el nem zárható, díszburkolattal, zöldfelületekkel, utcabútorokkal berendezett passzázs.
11. **Hagyományos tetőidom:** történetileg kialakult összetett (magas) - tetőidom, (manzárd-tető, saroktorony, kupola, kiemelt oromfal stb.), jellemző tetőhajlásszög: 35° feletti
12. **Háromszintes növényzet:** a telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő fa és legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, a többi, nem burkolt felületen gyeppel vagy talajtakaró telepítése.
13. **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 gyeppel vagy talajtakaró telepítése, vagy
 - legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa + legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje.
14. **Köztárgy, közterületi berendezési tárgy:** 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.
15. **Lapostető:** épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10 %-ot nem haladja meg.
16. **Osztó- és zárópárkány vagy az épületet tagoló szerkezeti elem:** az épületek homlokzatán a homlokzati síkból kiálló építészeti elem.
17. **Parkolóterületi célú szintterületi mutató:** az egyes építési telkek beépítése során: az összes parkolóterületi célú bruttó szintterület és a telek területének hányadosa. (szintterület m²/telekterület m²)
18. **Pavilon:** kereskedelmi, szórakoztató, vendéglátó vagy szolgáltató tevékenységre használt, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas maximum 12 négyzetméter alapterületű építmény.
19. **Szintterületi mutató (általános célú):** az egyes építési telkek beépítése során: az összes általános, nem parkolóterületi célú építményszint bruttó területének és a telek területének hányadosa. (szintterület m²/telekterület m²)
20. **Térdfal:** a homlokzati fal folytatása az épület zárófödémének felső síkja fölött.
21. **Tetőidom (magastető szerkezet):** a zárófödém fölé emelkedő, 10 %-ot meghaladó lejtésű tetősíkok valamint függőleges térlezáró szerkezetek összessége.
22. **Tetőkert:** lapostető födém szerkezetén 41 cm vagy azt meghaladó felszín takarással kialakított, legalább kétszintes intenzív növényzettel beültetett építményrész.
23. **Tetőterasz:** lapostető födém szerkezetén járható burkolattal kialakított felület
24. **Zöldtető:** legalább 21 cm termőréteggel, vagy könnyített szerkezetű talajtakarással fedett, egyszintes növényállományú félintenzív növényzettel telepített lapostető.

4. A rendelet mellékletei

4. §

- (1) Térképi és rajzi mellékletek
 1. számú melléklet - SZ-1 Szabályozási Terv
 2. számú melléklet - T-1 Tömbök és övezetek jelölése
- (2) Szöveges melléklet
 3. számú melléklet - Építési övezetek beépítési határértékei

5. Szabályozási elemek

5.§

- (1) Jelen rendelet csak a Szabályozási Tervvel együtt alkalmazható.
- (2) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
 - a) szabályozási vonal
 - b) kötelező megszüntető jel
 - c) építési övezet jele
 - d) építési övezet határa
 - e) szabályozási szélesség, közterületek szélessége
 - f) építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
 - g) átjáró (tervezett)
 - h) településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
 - i) közforgalom elől el nem zárható terület
 - j) övezetek kötelezően megtartandó vagy kialakítandó zöldfelülete
 - k) közpark (Zkp)
 - l) közkert (Zkk)
 - m) kötelező fásítás, planténesor
 - n) nagy- középnyomású gázvezeték nyomvonala
 - o) gyalogos átjárás jelölése (meglévő./kiépítendő)
- (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.
- (5) A Szabályozási Terven jelölt irányadó és tájékoztató alaptérképi elemektől jelen rendelet módosítása nélkül lehet eltérni vagy azokat módosítani.

6. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

6. §

- (1) Az övezeti határvonal minden esetben telekhatár is, egy telken két övezet nem jöhet létre.
- (2) Új beépítés esetén kötelező telket alakítani az övezeti határvonalon, amennyiben a Szabályozási Terv meglévő telken belül övezethatárt jelöl.
- (3) Új beépítés esetén kötelező telket alakítani a szabályozási vonallal érintett telkek esetében.
- (4) Az egyes övezetekben kialakítható legkisebb telek méretét jelen rendelet 3. számú melléklete tartalmazza.

7. Területfelhasználási egységek

7. §

- (1) A Szabályozási Terület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódik.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
 - a) Vt-V: 4.75 (3.25+1.5) jelű Városközpont terület

- b) Vi-1: 4.75 (3.25+1.5) jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
 - c) Vi-1: 4.0 (2.75+1.25) jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
 - d) Vi-1: 3.5 (2.5+1.0) jelű Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
 - e) Vi-2: 4.5 (3.0+1.5) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
 - f) Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
 - g) Vi-2: 1.25 (0.75+0.5) jelű Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
 - h) Ln-T: 1.5 (1.0+0.5) jelű Nagyvárosias telepszerű lakóterület
 - i) K-Ker: 4.5 (3.0+1.5) jelű Bevásárlóközpont területe
 - j) K-Rek: 1.25 (1.0+0.25) jelű Nagyterjedésű rekreációs és szabadidős terület
 - k) Gksz: 1.0 (1.0+0.0.) jelű Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület
 - l) Zkp – Közkert, közpark jelű terület
- (3) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
- a) KÖu – Közúti közlekedési terület
 - I. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület
 - Könyves Kálmán körút (38025/4) hrsz., (38279/5) hrsz., Mester utca egy szakasz, 38023 hrsz-ú telek, Máriássy utca egy szakasza, Soroksári út egy szakasza
 - II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület (a szabályozási területet határoló közterületek):

Haller utca	(37941/1) hrsz., (37941/2) hrsz
Soroksári út	(38016/1) hrsz. a (38047/33 hrsz telek határáig a Könyves Kálmán körút felé
Mester utca	(38252) hrsz.
 - b) Egyéb közterületek - a területfelhasználási egységeken belüli és határoló közterületek

Szt. Benedek utca	(37949) hrsz
Pápay István utca	(37955) hrsz
Vaskapu utca	(37966), (37989) hrsz
Nádasdy utca	(37968), (37983 38021/19) hrsz
Tóth Kálmán utca	(37980) hrsz
Gőzmalom utca	(3800/2) hrsz
Bárd utca	(37984/19) hrsz
Vágóhíd utca	(38020), (38067) hrsz
Máriássy utca egy része	(38022) hrsz
névtelen közterület	(38255/5)
Pékerdő utca	(38255/3) hrsz
Forinyák Géza utca	(38282/3), (38282/9) hrsz
Óbester utca	(38264/15) hrsz
Fék utca	(38278/1), (38278/3) hrsz
Lenkey köz	(38251/2) hrsz
Lenkey János utca	(38273) hrsz
Albert Flórián út	(38291) hrsz
Fehér Holló utca	(38268/5) hrsz
névtelen közterület	(36269) hrsz
névtelen közterület	(38238) hrsz egy része
névtelen közterület	(3852/1)
 - c) Zkp – közkert, közpark terület: Haller park (38262/12), (38264/14) (38263) hrsz egy része, Soroksári út (38021/3) 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 az egyes építési övezetekben egy épületen belül több funkció is elhelyezhető azon esetben, ha a kialakításra kerülő funkciók egymásra nincsenek zavaró hatással.
- (3) Egy gépjármű elhelyezésére alkalmas gépjárműtároló önállóan, sorolva, vagy építmény részeként nem létesíthető, meglévő épületek és kialakult állapot esetében felújítás, átépítés esetén a meglévő egyedi gépjármű tárolók megszüntetendők.
- (4) A Szabályozási Területen sátor, lakókocsi, tűzrakóhely nem helyezhető el, kivétel ez alól a 38266/4 hrsz-ú telek.
- (5) A Szabályozási Területen napkollektor, napelem és a megújuló energiaforrások műtárgyai elhelyezhetők.

9. Építmények elhelyezése, kialakítása, átalakítása, bővítése

9. §

- (1) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése, annak földszinti helyiségeinek rendeltetismódosítása esetén a lakóhelyiség padlószint-magasságának a közterülettel közvetlenül határos épületraktusban a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mért legkisebb értéke:
 - a) Soroksári út mentén, Könyves Kálmán körút mentén: 3,0 m,
 - b) egyéb utcák, terek mentén: 1,5 m.
- (2) A Szabályozási Területen az elő-, oldal- és hátsókert mérete új épület létesítése és meglévő épület bővítése, átépítése esetén:
 - a) a Szabályozási Terven építési hely jelölése esetén annak, valamint jelen rendelet egyedi övezetekre vonatkozó előírásainak megfelelően
 - b) amennyiben a Szabályozási Terv építési helyet nem jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a hatályos jogszabályok alapján kell meghatározni
- (3) Az építési telek utcai telekhatára zártos beépítés esetén építési vonalnak tekintendő azon esetekben, amikor új beépítés a meglévő utcavonalon kialakított beépítéshez csatlakozóan kerül kialakításra a csatlakozó szomszédos épületek meglévő párkánymagasságáig +/- 1,0 méteres eltéréssel, azok homlokzati síkjához csatlakozóan minimum 1,5 méter szélességben.
- (4) Meglévő épületek közterület felőli alagsori illetve pinceszintje a közterület felől csak abban az esetben nyitható meg, ha
 - a) az épület homlokzati síkja elé csak lépcső és annak korlátja, valamint a bejárat kialakítását szolgáló építmény épül.
 - b) a megközelítéséhez szükséges lejárát a homlokzatsíktól mért legfeljebb 0,5 m-t foglal el a közterületből és a gyalogosmozgás céljára fennmaradó közterület szélessége minimum 1,0 méter.
- (5) Meglévő épület tetőterének beépítése csak abban az esetben megengedett, ha az új rendeltetési egység után számított gépjárművek elhelyezése jelen rendelet parkolási előírásai szerint megoldható.
- (6) Homlokzati elemek legnagyobb megengedett közterület fölé való kinyúlásának 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.
- (6) Épülethomlokzatokkal illetve tűzfalakkal határolt udvar zöldtetős vagy tetőteraszos kialakítású lefedése a földszinti szint vagy első emelet födémének magasságában létesíthető, amennyiben az alatta lévő szinteken az udvar felé közvetlenül lakószoba nem nyílik. Áttetsző, szellőztethető tetővel való lefedés bármelyik szint födémének magasságában létesíthető.

- (7) 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.

10. Épületmagasság, párkánymagasság

10. §

- (1) A Szabályozási Területen a maximális épületmagasság az egyes övezetekben nem haladhatja meg a jelen rendelet 3. sz. mellékletében az egyes övezetekben meghatározott maximális értékeket.
- (2) A Szabályozási Területen a Vi-1/IX-V/47/E-1, a Vi-1/IX-V/49-1, a Vi-1/IX-V/72/C és a Vi-1/IX-V/73-2 jelű építési övezetekben az épületek legmagasabb pontja nem haladhatja meg a jelen rendelet 3. sz. mellékletében az egyes övezetekben meghatározott maximális értékeket.
- (3) Zárt sorú beépítési móddal történő új épület építése esetén a meglévő szomszédos épület(ek) párkánymagasságához +/- 1,0 méteres eltéréssel csatlakozni kell, kivéve azon eseteket, amikor az építés során műszaki okok ezt nem teszik lehetővé. Ezen esetekben a megmaradó tűzfalszakasz építészeti kialakításáról gondoskodni kell.
- (4) Az FRSZ 3. sz. mellékletén jelölt III. párkánymagasságú kategóriába sorolt területeken, új beépítésű területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem haladhatja meg az egymással szemközti utcai homlokzatok közötti távolság értékét, ha
 - a) a beépítési mód zárt sorúan kerül meghatározásra és megvalósításra és
 - b) a jellemző beépítési magasság a 12,5 métert meghaladja.
- (5) A Szabályozási területen III. párkánymagasságú kategóriába sorolt építési övezetek: Vi-1/IX-V/49-1, Vi-1/IX-V/49-2, Vi-1/IX-V/49-3, Vi-1/IX-V/72/A-4, Vi-2/IX-V/72/B-1, Vi-2/IX-V/72/B-2, Vi-2/IX-V/72/C jelű építési övezetek.

11. Közlekedés, parkolás

11. §

- (1) A Szabályozási Területen meglévő és tervezett közterületek szabályozási szélességét a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Új épület létesítése esetén a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben – a műszaki adottságok keretein belül - telken belül kell kialakítani.
- (3) Meglévő épület bővítése, vagy funkcióváltása esetén a meglévőhöz képest annyi többlet személygépjármű elhelyezését kell biztosítani, mely a korábbi funkcióhoz tartozó előírásokhoz képesti növekmény.
- (4) Meglévő lakóépület felújítása során új személygépjármű férőhelyet nem kell létesíteni
- (5) A meglévő térszín alatti garázsok férőhelyszáma nem csökkenthető.
- (6) Amennyiben a szükséges parkolóférőhelyek kialakítása telken belül műszakilag nem, vagy csak az előírt mértékhez képest korlátozottan lehetséges a szükséges parkolóférőhely megváltásának összege parkoló-férőhelyenként a helyi önkormányzat részére fizetendő 1.500.000,- forint, mely összeg a rendelet hatálybalépését követő második évtől minden naptári év január 1-vel az azt megelőző év hivatalosan közzétett inflációs rátájával módosul. A parkolóférőhelyek megváltásáról szóló megállapodás aláírására a polgármester jogosult.
- (7) Új épület létesítése, illetve épületbővítés esetén telken belül új felszíni parkoló nem alakítható ki, kivétel ez alól:
 - a) az épület rendeltetésszerű használatához megállásra, várakozásra kijelölt illetve egyéb szakhatóságok által kötelezően előírt parkolóterület
 - b) azokban az építési övezetekben, ahol a jelen rendelet 3. sz. mellékletében meghatározott maximális beépítés nem haladja meg a 40 %-ot a felszínen kialakítható a szükséges új parkolóférőhelyek 10 %-a, melyből 5 új parkoló minden esetben létesíthető.

- (8) A rendeltetésszerű 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 minden lakás után további egy
 - b) nettó 65-120 m² lakás alapterület esetén minden lakás után
 - 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. napi fogyasztási cikket nem forgalmazó kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett nettó 50 m² alapterülete után,
 5. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (óvoda, alsó- és középfokú iskola) tantermeinek összes nettó alapterületének minden megkezdett nettó 100 m²-e után,
 6. felsőfokú oktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m² alapterülete után,
 7. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után,
 8. egyéb művelődési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 100 m² alapterülete után,
 9. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után
 10. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 25 m² alapterülete után,
 11. raktárhelyiségek minden megkezdett nettó 500 m² alapterülete után,
 12. irodafunkció esetén az épület területének minden megkezdett nettó 50 m² alapterülete után
 13. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m² alapterülete után,
 14. kollégium, diákotthon, diákszálló esetében minden 15 férőhely után
 15. idősek otthona esetében minden 10 férőhely után
- (9) Amennyiben egy épületen belül lakó funkció és nettó 300 m²-t meghaladó napi fogyasztási cikket forgalmazó kereskedelmi egység kerül kialakításra a kereskedelmi egység területére számított szükséges parkolószám 75 %-a lakások után szükséges parkolóférőhelyek számába beszámítható.
- (10) Meglévő épület alagsori és pinceszintje teremgarázssá alakítható az övezeti előírásokkal összhangban, ha a műszaki feltételek azt lehetővé teszik.
- (11) A Ferencvárosi Önkormányzat saját - közcélú - beruházásaként megvalósuló épületek, létesítmények és önkormányzati épületfelújítások, átalakítások, bővítések esetében a gépjárművek elhelyezését nem kell a telken belül biztosítani.

12. Közterületekre vonatkozó egyedi előírások, közterületek használata

12. §

- (1) Közterületi berendezési tárgy, köztárgy kizárólag úgy helyezhető el, hogy a gyalogos közlekedés számára minimum 1,0 m szabad egybefüggő szélesség biztosítva legyen, kivételek ez alól a KÖu közterületek, melyre vonatkozó rendelkezéseket a rendelet 29. §-a tartalmazza.
- (2) A Szabályozási Területen közterületen újság-és virágárusító pavilon, jegyárusító automata, segélyhívó állomás, közcélú információs berendezés, a kerékpáros infrastruktúra és elektromos gépjárműtöltő berendezés létesítményei helyezhetők el, kivételek ez alól a KÖu közterületek, melyre vonatkozó rendelkezéseket a rendelet 29. §-a tartalmazza.
- (3) A Szabályozási Területen közterületen önálló bankjegyaautomata, vitrin nem helyezhető el.
- (4) 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.
- (5) A közterületi szezonális vendéglátó teraszok a működéshez szükséges vezetékes infrastruktúra (elektromos kábelek) ellátását burkolatba süllyesztett formában ki kell építeni. A gyalogos járófelületeken és azok légterében a gyalogosok mozgását akadályozó módon kábeleket átvezetni ideiglenes jelleggel sem lehet.
 - (6) Gyalogos passzázs területén vendéglátó terasz akkor létesíthető, ha a szabadon maradó szélesség legalább 1.5 m.
 - (7) A „gyalogos elsőbbségű közterület” jelű közterületek forgalomcsillapított, vagy a forgalomcsillapítás rendszerébe bevonandó közlekedési területek.
 - (8) Az épületek földszintjén a közterületekhez csatlakozó árkádok közforgalom elől el nem zárható területek.
 - (9) Imissziós mérések eredményeit kijelző, turisztikai, vagy önkormányzati információs tábla nem minősül reklámhordozónak, bármely közterületen elhelyezhető, ha a gyalogos forgalmat nem akadályozza.

13. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

13.§

- (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) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyás-fenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizeket helyi átemelő létesítésével kell a közcsatorna-hálózatba vezetni.
- (5) A Szabályozási Területen terepszint alatti építkezéssel a talaj-és rétegvíz áramlás útját elzárni nem szabad, annak megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (6) A terepszint alatti építkezéseknél figyelembe kell venni a Dunán levonuló árhullámok hatására jelentkező talajvízszint-mozgást.
- (7) 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.
- (8) A Szabályozási Területen belül a közép-, a kifeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a táv- és hírközlési hálózatokat felszín alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. A helytakarékosság érdekében tartalékkal rendelkező nagy nyílásszámú alépítmény hálózatot kell kialakítani, amelybe az egyes táv- és hírközlési kábelek utólag behúzhatók.
- (9) Meglévő lapostetős épület zárófödémén hírközlési berendezés elhelyezhető (parabolaantenna, mobiltelefon-átjátszó) legfeljebb 4 m magasságig.
- (10) Épületek közötti légtérben a közterületeken légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető, kivéve azokat az eseteket amennyiben ezek a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükségesek.
- (11) Az elektromos kábeleket csak homlokzati síkon belül lehet vezetni, a homlokzaton kábelcsatornát létesíteni nem szabad. Falbontással járó munkálatok esetén a helyreállítást az építető köteles elvégezni.

14. Környezetvédelem

14. §

- (1) A Szabályozási Területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (távhő, gáz, elektromos) formában vagy megújuló energiaforrásokkal kell biztosítani.
- (2) Bármely építési munkálat, illetve építéshez kapcsolódó szállítás csak úgy végezhető, hogy a keletkező zaj és rezgés a lakónépességet a lehető legkevésbé zavarja.
- (3) Az épületek homlokzati síkján és tetőzetén kültéri klímaberendezés, fémkémény nem helyezhető el.

15. Zöldfelületek

15. §

- (1) 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.
- (2) Meglévő épület szintterület növekedéssel járó átépítése, bővítése esetén - amennyiben a telekadottságok ezt lehetővé teszik - az építési telek nem beépített részén minimum kétszintes zöldfelületet kell biztosítani az övezetben meghatározott zöldfelületi minimum mértékéig.
- (3) A Szabályozási Terven jelölt tervezett fasorok esetében várostűrő, legalább közepes lombkoronát növesztő, előnevelt fák ültetendők a közterületek szélességének figyelembevételével. A fák öntözési lehetőségének biztosításáról a telepítésükkel egy időben gondoskodni szükséges.
- (4) A meglévő közterületek átalakítása és felújítása során a közterületi zöldfelületek tervezéséről és kialakításáról is gondoskodni kell.
- (5) Fásítandóak a Szabályozási Terv-en „Kötelező fásítás” jelkulccsal ellátott területek, illetve közútszakaszok. A meglévő fasorok pótlása szükséges a Szabályozási Terven jelzett szakaszokon.
- (6) Közterületek alakítandók ki a (38021/3) hrsz. telken a szabályozási tervlapon szereplő geometriával.
- (7) Közpark alakítandó ki a (38262/12), (38264/14) és (38263) hrsz. telkeken a szabályozási tervlapon szereplő geometriával.

16. Beépítésre szánt építési övezetek

16. §

- (1) A beépítésre szánt területek övezetei az egyes tömbökön belül kerültek meghatározásra, az övezeti jel után szereplő /szám azonos a tömb számával. (2. számú melléklet: T-1 Tömbök és övezetek jelölése)
- (2) Vt-V/IX-V jelű „Városközpont terület” építési övezetei:
Vt-V/IX-V/66; Vt-V/IX-V/67; Vt-V/IX-V/68-1; Vt-V/IX-V/68-2; Vt-V/IX-V/71-1; Vt-V/IX-V/71-2; Vt-V/IX-V/71-3; Vt-V/IX-V/71-4 jelű építési övezetek.
- (3) Vi-1: 4.75 (3.25+1.5) jelű „Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület” építési övezetei:
Vi-1/IX-V/64-1, Vi-1/IX-V/64-2, Vi-1/IX-V/65, Vi-1/IX-V/69-1, Vi-1/IX-V/69-2, Vi-1/IX-V/69-3, Vi-1/IX-V/69-4, Vi-1/IX-V/70-1, Vi-1/IX-V/70-2, Vi-1/IX-V/70-3, Vi-1/IX-V/72/A-1, Vi-1/IX-V/72/A-2, Vi-1/IX-V/72/A-3, Vi-1/IX-V/72/A-4, Vi-1/IX-V/73-1, Vi-1/IX-V/73-2 jelű építési övezetek.
- (4) Vi-1: 4.0 (2.75+1.25) jelű „Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület” építési övezetei: Vi-1/IX-V/47/C-1, Vi-1/IX-V/47/C-2, Vi-1/IX-V/47/C-3 jelű építési övezetek.

- (5) Vi-1: 3.5 (2.5+1.0) jelű „Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület” építési övezetei: Vi-1/IX-V/47/E-1, Vi-1/IX-V/47/E-2, Vi-1/IX-V/47/E-3, Vi-1/IX-V/49-1, Vi-1/IX-V/49-2, Vi-1/IX-V/49-3, Vi-1/IX-V/50, Vi-1/IX-V/51 jelű építési övezetek.
- (6) Vi-2: 4.5 (3.0+1.5) jelű „Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület” építési övezetei: Vi-2/IX-V/72/B-1, Vi-2/IX-V/72/B-2, Vi-2/IX-V/72/C jelű építési övezetek.
- (7) Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű „Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület” építési övezetei:
Vi-2/IX-V/45/A, Vi-2/IX-V/45/B-1, Vi-2/IX-V/45/B-1, Vi-2/IX-V/47/B jelű építési övezetek.
- (8) Vi-2: 1.25 (0.75+0.5) jelű „Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület” építési övezete: Vi-2/IX-V/47/B-2 jelű építési övezet.
- (9) Ln-T jelű „Nagyvárosias telepszerű lakóterület” építési övezetei:
Ln-T/IX-V/45/B, Ln-T-KK/IX-V/45/B jelű építési övezetek.
- (10) K-Ker jelű „Bevásárlóközpont terület” építési övezete: K-Ker/IX-V/47/D jelű építési övezet.
- (11) K-Rek jelű „Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület” övezetei:
K-Rek/IX-V/47/B-1, K-Rek/IX-V/47/B-2, K-Rek/IX-V/47/E jelű építési övezetek.
- (12) Gksz-1 jelű „Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület” építési övezete: Gksz-1/IX-V/74 jelű építési övezet.

17. A Vt-V/IX-V jelű építési övezetre vonatkozó általános előírások

17. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- közintézmény
 - igazgatás
 - iroda
 - szálláshely-szolgáltatás
 - lakás
 - kollégium, diákotthon, diákszálló
 - idősek otthona
 - szolgáltatás
 - vendéglátás
 - egyéb közösségi szórakoztatás
 - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
 - sportlétesítmény
 - kiskereskedelem
 - egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre
- (2) 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.
- (3) Az építési övezetben nem lehet
- üzemanyag-töltő állomást létesíteni,
 - meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésre megváltoztatni.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
- az építési övezetek jele: **Vt-V/IX-V/66; Vt-V/IX-V/67; Vt-V/IX-V/68-1; Vt-V/IX-V/68-2; Vt-V/IX-V/71-1; Vt-V/IX-V/71-2; Vt-V/IX-V/71-3; Vt-V/IX-V/71-4**

- b) megnevezése: városközpont terület
- c) az egyes telkek beépítési módja: 3. számú melléklet szerint
- d) az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint
- e) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint
- f) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 3. számú melléklet szerint
- g) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint
- h) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
- ha) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
- hb) új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
- hc) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a másfélszeresét ($1,5 \text{ m}^2 / \text{telek m}^2$) a jelenlegi beépítési mértékhez képest,
- hd) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető,
- (5) A **Vt-V/IX-V** jelű területegységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:
- a) **Vt-V/IX-V/66** jelű építési övezet:
- aa) Az övezetben a 37950 hrsz. telken a szabályozási tervlapon jelölt telken belüli zöldfelület megőrzendő.
- b) **Vt-V/IX-V/67** jelű építési övezet
- ba) Az övezetben a meglévő tetőkertek és zöldfelületek megőrzendők.
- c) **Vt-V/IX-V/68-1** jelű építési övezet
- ca) A 37965/2 telken a meglévő aláépített zöldfelület megőrzendő.
- cb) Az övezet belső zárt burkolt udvarain kondicionáló növénytelepítésről kell gondoskodni.

18. A Vi-1: 4.75 (3.25+1.5) jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

18. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- közintézmény
 - igazgatás
 - iroda
 - szálláshely-szolgáltatás
 - lakás
 - kollégium, diákothron, diákszálló
 - idősek otthona
 - szolgáltatás
 - vendéglátás
 - egyéb közösségi szórakoztatás
 - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
 - sportlétesítmény
 - kiskereskedelem
 - parkolóépület
 - egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre
- (2) 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)

- 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) üzemanyag-töltő állomást létesíteni,
 - b) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
- a) az építési övezetek jele: **Vi-1/IX-V/64-1, Vi-1/IX-V/64-2, Vi-1/IX-V/65, Vi-1/IX-V/69-1, Vi-1/IX-V/69-2, Vi-1/IX-V/69-3, Vi-1/IX-V/69-4, Vi-1/IX-V/70-1, Vi-1/IX-V/70-2, Vi-1/IX-V/70-3, Vi-1/IX-V/72/A-1, Vi-1/IX-V/72/A-2, Vi-1/IX-V/72/A-3, Vi-1/IX-V/72/A-4, Vi-1/IX-V/73-1, Vi-1/IX-V/73-2**
 - b) megnevezése: intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
 - c) az egyes telkek beépítési módja: 3. számú melléklet szerint
 - d) az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint
 - e) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - f) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 3. számú melléklet szerint
 - g) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - h) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
 - ha) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - hb) új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - hc) 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 m²/ telek m²) a jelenlegi beépítési mértékhez képest,
 - hd) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető.
- (5) A **Vi-1: 4.75 (3.25+1.5)** jelű terület egységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:
- a) Vi-1/IX-V/64-1 jelű építési övezet
 - aa) Az övezetben a minimális zöldfelületek legalább kétszintes növényzettel alakítandók ki.
 - b) Vi-1/IX-V/69-3 jelű építési övezet
 - ba) Az övezetben a meglévő értékes zöldfelületek és növényzet megőrzendő.
 - c) Vi-1/IX-V/69-4 jelű építési övezet
 - ca) Az övezetben a meglévő értékes új építésű zöldfelületek és növényzet megőrzendő.
 - d) Vi-1/IX-V/70-3 jelű építési övezet
 - da) Az övezetben a tömbbelső felé eső - be nem épített- telekhatár mentén fasort kell telepíteni.
 - e) Vi-1/IX-V/72/A-1 jelű építési övezet
 - ea) Az övezetben a zöldfelületek 50%-a összefüggő tömbben alakítandó ki.
 - f) Vi-1/IX-V/72/B-1 jelű építési övezet
 - fa) Az övezetben a szabályozási tervlapon jelölt területen zöldfelület alakítandó ki 1 db lombhullató fa/100m² sűrűségű fásítással.

19. A Vi-1: 4.0 (2.75+1.25) jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

19. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- közintézmény
 - igazgatás
 - iroda
 - szálláshely-szolgáltatás
 - lakás
 - kollégium, diákotthon, diákszálló
 - idősek otthona
 - szolgáltatás
 - vendéglátás
 - egyéb közösségi szórakoztatás
 - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
 - sportlétesítmény
 - kiskereskedelem
 - parkolóépület
- (2) 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.
- (3) Az építési övezetben nem lehet
- üzemanyagtöltő állomást létesíteni,
 - meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
- az építési övezetek jele: **Vi-1/IX-V/47/C-1, Vi-1/IX-V/47/C-2, Vi-1/IX-V/47/C-3**
 - megnevezése: intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
 - az egyes telkek beépítési módja: 3. számú melléklet szerint
 - az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint
 - az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 3. számú melléklet szerint
 - az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
 - új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telkek területének a másfélszeresét (1,5 m²/ telkek m²) a jelenlegi beépítési mértékhez képest,
 - meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető,
- (5) A **Vi-1: 4.0 (2.75+1.25)** jelű területegységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:
- Vi-1/IX-V/47/C-1

- aa) Az övezetben a meglévő fasorok megőrzendők, új beépítés esetén a belső telekhatárokon pótlandók.
- b) Vi-1/IX-V/47/C-2
 - ba) Az övezetben a meglévő fasorok megőrzendők, új beépítés esetén a telekhatárokon pótlandók.
- c) Vi-1/IX-V/47/C-3
 - ca) Az övezetben a Mester utcai telekhatáron a meglévő fásítás fasorként kiegészítendő.

20. A Vi-1: 3.5 (2.5+1.0) jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

20. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) közintézmény
 - b) igazgatás
 - c) iroda
 - d) szálláshely-szolgáltatás
 - e) szolgáltatás
 - f) vendéglátás
 - g) egyéb közösségi szórakoztatás
 - h) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
 - i) sportlétesítmény
 - j) kiskereskedelem
 - k) parkolóépület
 - l) közlekedési kiszolgáló létesítmény (villamosremiz)
- (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) új üzemanyagöltő állomást létesíteni,
 - d) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
 - a) az építési övezetek jele: **Vi-1/IX-V/47/E-1, Vi-1/IX-V/47/E-2, Vi-1/IX-V/47/E-3, Vi-1/IX-V/49-1, Vi-1/IX-V/49-2, Vi-1/IX-V/49-3, Vi-1/IX-V/50, Vi-1/IX-V/51**
 - b) megnevezése: Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
 - c) az egyes telkek beépítési módja: 3. számú melléklet szerint
 - d) az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint
 - e) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - f) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - g) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
 - ha) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket

- hb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a másfélszeresét ($1,5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$) a jelenlegi beépítési mértékhez képest
 - hc) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető,
 - h) legnagyobb parkolóterület: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - i) az egyes telkek legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 3. számú melléklet szerint
- (5) **A Vi-1: 3.5 (2.5+1.0)** jelű területegységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:
- a) Vi-1/IX-V/47/E-3
 - aa) A Pékerdő utca mentén a meglévő fasor kiegészítendő, a K- Rek/IX-V/47/E felőli övezethatáron fasor telepítendő.
 - b) Vi-1/IX-V/49-1
 - ba) A telekhatárok mentén a meglévő fasorok kiegészítendők és új fasorok telepítendők.
 - c) Vi-1/IX-V/49-2
 - ca) Az övezetben a szabályozási tervlapon jelölt területen zöldfelület alakítandó ki 1db lombhullató fa/100m² sűrűségű fásítással. A telekhatárok mentén a meglévő fasorok kiegészítendők és új fasorok telepítendők.
 - cb) Az övezet területe elsődlegesen közlekedési kiszolgáló létesítmény (villamosremiz) elhelyezésére szolgál. Új épület létesítése esetén a területen a jelenrendelet a 3. számú mellékletében meghatározott maximális általános célú bruttó szintterületből a közlekedési létesítmények számára biztosítani kell a közlekedési létesítmény céljára kialakított telek területének minimum kétszeresét ($2,0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$).
 - d) Vi-1/IX-V/49-3
 - da) A telekhatárok mentén a meglévő fasorok kiegészítendők és új fasorok telepítendők.
 - e) Vi-1/IX-V/50
 - ea) A telekhatárok mentén a meglévő fasorok kiegészítendők és új fasorok telepítendők.
 - f) Vi-1/IX-V/51
 - fa) A telekhatárok mentén a meglévő fasorok kiegészítendők és új fasorok telepítendők. A zöldfelületek 50%-a összefüggő tömbben alakítandó ki.

21. A Vi-2: 4.5 (3.0+1.5) 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) lakás
 - e) szálláshely-szolgáltatás
 - f) szolgáltatás
 - g) vendéglátás
 - h) egyéb közösségi szórakoztatás
 - i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
 - j) sportlétesítmény
 - k) kiskereskedelem
 - l) parkolóépület
- (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 az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
- a) Az építési övezetek jele: **Vi-2/IX-V/72/B-1, Vi-2/IX-V/72/B-2, Vi-2/IX-V/72/C**
 - b) megnevezése: Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
 - c) az egyes telkek beépítési módja: 3. számú melléklet szerint
 - d) az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint
 - e) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - f) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 3. számú melléklet szerint
 - g) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - h) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
 - ha) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - hb) új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - hc) 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 m²/ telek m²) a jelenlegi beépítési mértékhez képest,
 - hd) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető.
- (5) A **Vi-2: 4.5 (3.0+1.5)** jelű terület egységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:
- a) Vi-1/IX-V/72/B-1
 - aa) Az övezetben a szabályozási tervlapon jelölt területen zöldfelület alakítandó ki 1 db lombhullató fa/100m² sűrűségű fásítással.
 - b) Vi-2/IX-V/72/C
 - ba) Az övezetben a zöldfelületek 1 db lombhullató fa/100m² sűrűségű fásítással alakítandók ki.

22. A Vi-2: 2.25 (1.5+0.75) jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

22. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a) közintézmény
 - b) igazgatás
 - c) iroda
 - d) lakás
 - e) szálláshely-szolgáltatás
 - f) szolgáltatás

- g) vendéglátás
 - h) egyéb közösségi szórakoztatás
 - i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
 - j) sportlétesítmény
 - k) kiskereskedelem
 - l) parkolóépület
- (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 az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
- a) Az építési övezetek jele: **Vi-2/IX-V/45/A, Vi-2/IX-V/45/B-1, Vi-2/IX-V/47/B**
 - b) megnevezése: Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
 - c) az egyes telkek beépítési módja: 3. számú melléklet szerint
 - d) az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint
 - e) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - f) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 3. számú melléklet szerint
 - g) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - h) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
 - ha) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - hb) új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - hc) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telkek területének a másfélszeresét (1,5 m²/ telkek m²) a jelenlegi beépítési mértékhez képest,
 - hd) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető.
- (5) A **Vi-2: 2.25 (1.5+0.75)** jelű területegységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:
- a) Vi-2/IX-V/45/A
 - aa) Az övezetben a szabályozási tervlapon jelölt területeken a telken belüli zöldfelületek megőrzendők, átépítés esetén kialakítandók.
 - b) Vi-2/IX-V/45 B-1
 - ba) Az övezetben 38264/13 hrsz- telken a szabályozási tervlapon jelölt területen a zöldfelületek és értékes növényzet megőrzendő.
 - bb) Az övezetben a 38264/1 és 38264/2 hrsz- telkeken valamint azok növelésével kialakított új telkeken az előírt zöldfelületek 50%-a összefüggő tömbben

alakítandó ki. A meglévő értékes fák megőrzendők, új építésű kert esetén 60%-os árnyékoltság alakítandó ki

- c) Vi-2/IX-V/47/B
ca) A 38268/2 hrsz-ú telken a Bolgár Pravoszláv Templom kertje megőrzendő.

23. A Vi-2/IX-V/45/B-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások 23. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- hitéleti létesítmény
 - közüintézmény
 - iroda
 - lakás
 - szolgáltatás
- (2) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - kerti építmény (szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszíntnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - napkollektor
 - kerti lugas, lábön álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben nem lehet
- ipari tevékenységet folytatni,
 - önálló raktározási tevékenységet folytatni,
 - üzemanyagtöltő állomást létesíteni,
 - meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
- Az építési övezet jele: **Vi-2/IX-V/45/B-2**
 - megnevezése: Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
 - az egyes telkek beépítési módja: 3. számú melléklet szerint
 - az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint
 - az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 3. számú melléklet szerint
 - az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
 - új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - meglévő épület átépítése, emeletraépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a egynegyedét (0,25 m²/ telek m²) a jelenlegi beépítési mértékhez képest.

24. Az Ln-T jelű építési övezetekre vonatkozó előírások 24. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- közüintézmény
 - igazgatás

- c) iroda
 - d) lakás
 - e) szolgáltatás
 - f) vendéglátás
 - g) egyéb közösségi szórakoztatás
 - h) sportlétesítmény
 - i) 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 az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
- a) Az építési övezetek jele: **Ln-T/IX-V/45/B, Ln-T-KK/IX/V/45/B**
 - b) megnevezése: Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
 - c) az egyes telkek beépítési módja: 3. számú melléklet szerint
 - d) az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint
 - e) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - f) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 3. számú melléklet szerint
 - g) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - h) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
 - ha) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - hb) új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - hc) 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 m²/ telek m²) a jelenlegi beépítési mértékhez képest,
 - hd) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető.
- (5) A **Vi-2: 2.25 (1.5+0.75)** jelű területegységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:
- a) Az Ln-T-KK/IX-V/45/B övezet területén a meglévő beállt, kondicionáló közhasználatú zöldfelületek és növényzet megőrzendő értékek. Az övezeten belül kerítés nem építhető.
 - b) A 38262/9 hrsz-ú telken a meglévő épület egy emelet ráépítésével bővíthető.

25. A K-Ker/IX-V/47/D jelű építési övezetre vonatkozó előírások

25. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:

- a) közintézmény
 - b) igazgatás
 - c) iroda
 - d) szolgáltatás
 - e) vendéglátás
 - f) egyéb közösségi szórakoztatás
 - g) sportlétesítmény
 - h) kereskedelem
- (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 magasabba 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) üzemanyagtöltő állomást létesíteni,
 - c) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
- a) az építési övezet jele: **K-Ker/IX-V/47/D**
 - b) megnevezése: Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
 - c) az egyes telkek beépítési módja: 3. számú melléklet szerint
 - d) az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint
 - e) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - f) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 3. számú melléklet szerint
 - g) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - h) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
 - ha) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - hb) új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - hc) 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 m²/ telek m²) a jelenlegi beépítési mértékhez képest,
 - hd) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető.

26. A K-Rek jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

26. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a) közintézmény
 - b) igazgatás
 - c) iroda
 - d) szálláshely-szolgáltatás
 - e) szolgáltatás

- f) vendéglátás
 - g) egyéb közösségi szórakoztatás
 - h) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
 - i) sportlétesítmény
 - j) kiskereskedelem
 - k) parkolóépület
- (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 az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
- a) az építési övezetek jele: **K-Rek/IX-V/47/B-1, K-Rek/IX-V/47/B-2, K-Rek/IX-V/47/E**
 - b) megnevezése: Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítésű terület
 - c) az egyes telkek beépítési módja: 3. számú melléklet szerint
 - d) az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint
 - e) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - f) az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke alatt: 3. számú melléklet szerint
 - g) az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - h) a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
 - ha) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - hb) új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - hc) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telkek területének a másfélszeresét (1,5 m²/ telkek m²) a jelenlegi beépítési mértékhez képest,
 - hd) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető.
- (5) A **K-Rek** jelű terület egységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:
- a) K- Rek/IX-V/47/B-1
 - aa) Az övezetben a telekhatárok mellett fasorok megőrzendők, kiegészítendő, a nem fásított részekben telepítendő. A zöldfelületek 50%-a háromszintes növényzettel alakítandó ki.
 - b) K- Rek/IX-V/47/E
 - ba) Az övezetben a telekhatárok mellett fasorok telepítendő, a zöldfelületek 50%-a háromszintes növényzettel alakítandó ki.

27. A Gksz- 1/IX-V/74 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

27. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- iroda
 - szolgáltatás
 - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
 - üzemi, ipari épület
 - kiskereskedelem
 - üzemanyag-töltő állomás
- (2) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - kerti építmény (a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - napkollektor
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
- az építési övezet jele: **Gksz-1/IX-V/74**
 - megnevezése: Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület
 - az egyes telkek beépítési módja: 3. számú melléklet szerint
 - az egyes telkek legkisebb területe: 3. számú melléklet szerint
 - az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - az egyes telkek legnagyobb beépítési mértéke szint alatt: 3. számú melléklet szerint
 - az egyes telkek legkisebb zöldfelületi mértéke: 3. számú melléklet szerint
 - a legnagyobb általános szintterület az övezet telkein nem haladhatja meg:
 - új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - új épület létesítése esetén: az épület parkolási célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
 - meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a másfélszeresét ($1,5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$) a jelenlegi beépítési mértékhez képest,
 - meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető.

28. Beépítésre nem szánt területek

28. §

- (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.
Soroksári út (38016/1) 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, névtelen közterületek, tervezett közterületek)
 - Zkp/IX-V/45/B Haller park (38262/12), (38264/14) és (38263) hrsz. telkeken a szabályozási tervlapon szereplő geometriával.

Zkk/IX-V/72/C-1 és Zkk/IX-V/72/C-2 közkertek a (38021/9) hrsz. telken a szabályozási tervlapon szereplő geometriával.

29. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások- KÖu-2/IX, KÖu-3/IX jelű területek

29. §

- (1) A KÖu jelű területek elsősorban közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak, ezek területén autósó nem létesíthető.
- (2) A KÖu jelű területeknek a gyalogosforgalom által igénybevett területére jelen rendelet 12.§-ában foglaltakat kell alkalmazni.
- (3) A KÖu jelű I. és II. rendű főútak 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.
- (5) A KÖu jelű I. és II. rendű főútak számára szolgáló közúti közlekedési területeken rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely nem létesíthető.
- (6) A KÖu jelű területeken újság-és virágárusító pavilon, jegyárusító automata, segélyhívó állomás, közcélú információs berendezés, a kerékpáros infrastruktúra és elektromos gépjárműtöltő berendezés létesítményei helyezhetők el.

30. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások- Zkp/IX-V/45/B jelű terület

30. §

- (1) Zkp/IX-V/45/B Haller park (38262/12), (38264/14) és (38263) hrsz. telkeken a szabályozási tervlapon szereplő geometriával közpark céljára szolgáló terület a 45B tömb része.
- (2) A közpark területén
 - játszóteret
 - sportkertet – kertrészt
 - pihenőkertet
 - elkülönített területi sávban kutyafuttatót
 lehet létesíteni.
- (3) A közkertek területén a beépítettség nem lehet nagyobb 2%-nál,
- (4) A legkisebb növényzettel fedett terület mértéke nem lehet kevesebb 70%-nál.
- (5) A közkertek területén épület nem létesíthető, kivétel ez alól a nyilvános illemhely épülete, melynek területe nem haladhatja meg a bruttó 50 m²-t.
- (6) Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények és az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el.
- (7) A közpark területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.
- (8) A (38264/14) hrsz. telken a meglévő zöldfelület megőrzendő.

31. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások- Zkk/IX-V/72/C-1 jelű terület

31. §

- (1) Zkk/IX-V/72/C-1 jelű (38021/9) hrsz. telekrész közkert céljára szolgáló terület a szabályozási tervlapon szereplő geometriával (72/C tömb).
- (2) A közkert területén
 - játszóhelyet
 - testedzésre szolgáló kertrészt

- pihenőkeretet lehet létesíteni.
- (3) A közkert területén a beépítettség nem lehet nagyobb 2%-nál,
 - (4) A legkisebb növényzettel fedett terület mértéke nem lehet kevesebb 60%-nál.
 - (5) A közkertek területén épület nem létesíthető.
 - (6) Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények építményei helyezhetők el.
 - (7) A közkert területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.
 - (8) A közkert területén az aláépített területen háromszintes növényzet telepítendő.

32. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások- Zkk/IX-V/72/C-2 jelű terület

32. §

- (1) Zkk/IX-V/72/C-2 jelű (38021/9) hrsz. telekrész közkert céljára szolgáló terület a szabályozási tervlapon szereplő geometriával (72/C tömb).
- (2) A közkert területén
 - játszóhelyet
 - pihenőkeretet
 - testedzésre szolgáló kertrészt
 - elkülönített területen kutyafuttatót lehet létesíteni.
- (3) A közkert területén a beépítettség nem lehet nagyobb 2%-nál,
- (4) A legkisebb növényzettel fedett terület mértéke nem lehet kevesebb 75%-nál.
- (5) A közkertek területén épület nem létesíthető, kivétel ez alól a nyilvános illemhely épülete, melynek területe nem haladhatja meg a bruttó 50 m²-t.
- (6) Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények építményei helyezhetők el.
- (7) A közkert területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.
- (8) A közkert területén a növényzetet védelmi céllal kell megőrizni és kialakítani a káros környezeti határok csökkentése érdekében, esztétikai szempontok figyelembevételével.

33. Záró rendelkezések

33. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest, IX. ker. „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE” Soroksári út – Haller utca – Nagyvárud tér – Szent László Kórház KSZT határa – Könyves Kálmán körút – M5 felüljáró – Gyáli út – Ferencvárosi pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 18/2004. (V. 21.) sz. rendelete.

Budapest, 2017.....

dr. Bácskai János
polgármester

dr. Dombóvári Csaba
jegyző

Záradék:

A fenti rendelet 2017.....-én kihirdetve.

dr. Dombóvári Csaba
jegyző