

**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, épüleegyüttest 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. **Épület általános célú bruttó szintterülete:** az épület nem parkolóterületi rendeltetésű összes építményszintjének bruttó alapterülete (m<sup>2</sup>)

4. **Épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete:** az épületnek kizárólag parkolóterületi hasznosítású és annak üzemeltetéséhez szükséges (közlekedési és egyéb rendeltetésű) összes építményszintjének bruttó alapterülete (m<sup>2</sup>)
5. **Értékes lombtömeg:** környezetesztétikai, környezetvédelmi szerepe alapján a faállomány értékes egyedei, összefüggő lombtömege.
6. **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.
7. **Fővárosi jelentőségű, szerkezeti jelentőségű fasorok:** Haller utca, Mester utca, Soroksári út, Könyves Kálmán körút fasorai
8. **Gerincmagasság:** a magastető szerkezet tetősíkjainak legmagasabb metszészvonala és a rendezett terepszint között függőlegesen mért távolság.
9. **Gyalogos átjáró:** tömbökön átvezető, utcák közti gyalogos átjárásra szolgáló, közhasználat elől el nem zárható, díszburkolattal, zöldfelületekkel, utcabútorokkal berendezett passzázs.
10. **Hagyományos tetőidom:** történetileg kialakult összetett (magas) - tetőidom, (manzárd-tető, saroktorony, kupola, kiemelt oromfal stb.), jellemző tetőhajlásszög: 35° feletti
11. **Köztárgy, közterületi berendezési tárgy:** hulladékgyűjtő, ülóbútor, közmű-műtárgy berendezése, támfal, híd, hídszerkezet, tömegközlekedési tájékoztató tábla, korlát, kerítés, parkoló automata, vezetéktartó és közvilágítási oszlop, játszótéri eszköz, közterületen elhelyezett egyéb közcélú tárgy.
12. **Lapostető:** épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10 %-ot nem haladja meg.
13. **Osztó- és zárópárkány vagy az épületet tagoló szerkezeti elem:** az épületek homlokzatán a homlokzati síkból kiálló építészeti elem.
14. **Parkolóterületi célú szintterületi mutató:** az egyes építési telkek beépítése során: az összes parkolóterületi célú bruttó szintterület és a telkek területének hányadosa. (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)
15. **Pavilon:** kereskedelmi, szórakoztató, vendéglátó vagy szolgáltató tevékenységre használt, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas maximum 12 négyzetméter alapterületű építmény.
16. **Szintterületi mutató (általános célú):** az egyes építési telkek beépítése során: az összes általános, nem parkolóterületi célú építményszint bruttó területének és a telkek területének hányadosa. (szintterület m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)
17. **Térdfal:** a homlokzati fal folytatása az épület zárófödémének felső síkja fölött.
18. **Tetőidom (magastető szerkezet):** a zárófödém fölé emelkedő, 10 %-ot meghaladó lejtésű tetősíkok valamint függőleges térlezáró szerkezetek összessége.
19. **Tetőkert:** lapostető födém szerkezetén 41 cm vagy azt meghaladó felszintakarással kialakított, legalább kétszintes intenzív növényzettel beültetett építményrész.
20. **Tetőterasz:** lapostető födém szerkezetén járható burkolattal kialakított felület
21. **Zöldtető:** legalább 21 cm termőréteggel, vagy könnyített szerkezetű talajtakarással fedett, egyenes 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) épületek között vagy épületek alatt kialakítandó közúti 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, planténersor
  - 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) A Szabályozási Területen építési telek csak közterületi kapcsolattal alakítható ki, azok megközelítésére szolgáló önálló magánút nem alakítható ki.
- (5) 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 Nagykiterjedésű 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 rendeltetésmódosítása 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 kizárólag azon esetekben tekintendő építési vonalnak, amikor
- a) az új beépítés a meglévő utcavonalon már kialakult, a jelen rendeletben meghatározott paraméterekkel,
  - b) vagy meglévő és a jelen rendelet hatályba lépését megelőzően épült, a jelen rendeletben meghatározott paramétereket meghaladó értékek alapján megvalósult beépítéshez csatlakozóan kerül kialakításra.

Ezen esetekben az új épületnek az utcavonali telekhatáron a csatlakozó szomszédos épületek meglévő párkánymagasságáig +/- 1,0 méteres eltéréssel, azok homlokzati síkjához minimum 1,5 méter szélességben kell csatlakozni.

- a. 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.
  - b. Meglévő épület tetőterének beépítése csak abban az esetben megengedett, ha az új rendeltetési egység után számított gépjárművek elhelyezése jelen rendelet parkolási előírásai szerint megoldható.
  - c. 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.
- (4) 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.
- (5) 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) A Szabályozási területen a Vi-1/IX-V/49-1; Vi-1/IX-V/49-2; Vi-1/IX-V/49-3; Vi-2/IX-V/72/A-4; Vi-2/IX-V/72/B-1; Vi-2/IX-V/72/C 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.

## 11. Közlekedés, parkolás

### 11. §

- (1) A Szabályozási Területen meglévő és tervezett közterületek szabályozási szélességét a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Közforgalom elől el nem zárható területen, ingatlan közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.
- (3) Új épület létesítése esetén a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben – a műszaki adottságok keretein belül - telken belül kell kialakítani.
- (4) Meglévő épület bővítése, vagy funkcióváltása esetén a meglévőhöz képest annyi többlet személygépjármű elhelyezését kell biztosítani, mely a korábbi funkcióhoz tartozó előírásokhoz képesti növekmény.
- (5) Meglévő lakóépület felújítása során új személygépjármű férőhelyet nem kell létesíteni.
- (6) A meglévő térszín alatti garázsok férőhelyszáma nem csökkenthető.
- (7) 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.
- (8) 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.
  - c) a Vi-2/IX-V/72/A-4 és a Vi-2/IX-V/72/B-1 jelű övezetekben felszínen elhelyezhető az épület rendeltetésszerű használatához szükséges parkolóférőhelyek maximum 10 %-a
- (9) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:

#### **Egy személygépkocsi számítandó:**

1. lakások után az alábbiak szerint

- a) nettó 120 m<sup>2</sup>-t meghaladó lakás alapterület esetén minden lakás után további egy
  - b) nettó 65-120 m<sup>2</sup> lakás alapterület esetén minden lakás után
  - c) nettó 45-65 m<sup>2</sup> lakás alapterület esetén a lakásszám háromnegyede után
  - d) nettó 45 m<sup>2</sup>-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 m<sup>2</sup> alapterülete után
  4. napi fogyasztási cikket nem forgalmazó kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  5. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (óvoda, alsó- és középfokú iskola) tantermeinek összes nettó alapterületének minden megkezdett nettó 100 m<sup>2</sup>-e után,
  6. felsőfokú oktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  11. raktárhelyiségek minden megkezdett nettó 500 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  12. irodafunkció esetén az épületben kialakításra kerülő irodafunkciójú terület minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után
  13. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  14. kollégium, diákotthon, diákszálló esetében minden 15 férőhely után
  15. idősek otthona esetében minden 10 férőhely után
- (10) Amennyiben egy épületen belül lakó funkció és nettó 300 m<sup>2</sup>-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.
- (11) Meglévő épület alagsori és pinceszintje teremgarázssá alakítható az övezeti előírásokkal összhangban, ha a műszaki feltételek azt lehetővé teszik.
- (12) 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 Szabályozási Területen teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) A Szabályozási Területen az alábbi jelentős változással érintett területfelhasználási egységbe eső övezetekben új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre: Vi-1/IX-V/49-1; Vi-1/IX-V/49-2; Vi-1/IX-V/49-3; Vi-2/IX-V/72/A-4; Vi-2/IX-V/72/B-1; Vi-2/IX-V/72/C.
- (3) 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.
- (4) Útrekonstrukció esetén – amennyiben szükséges - az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.
- (5) 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.
- (6) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyás-fenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizet helyi átemelő létesítésével kell a közcsatorna-hálózatba vezetni.
- (7) A Szabályozási Területen a talaj-és rétegvíz áramlást várhatóan befolyásoló terepszint alatti építkezés esetén hidrológiai szakvélemény eredménye alapján műszaki szükségszerűség esetén a talaj és rétegvizek megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (8) A terepszint alatti építkezéseknél figyelembe kell venni a Dunán levonuló árhullámok hatására jelentkező talajvízszint-mozgást.
- (9) 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.
- (10) A Szabályozási Területen belül a közép-, a kiefeszültségű 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.
- (11) Meglévő lapostetős épület zárófödémén hírközlési berendezés elhelyezhető (parabolaantenna, mobiltelefon-átjátszó) legfeljebb 4 m magasságig.
- (12) Épületek közötti légtérben a közterületeken légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető, kivéve azokat az eseteket amennyiben ezek a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükségesek.



- (13) 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 (táv hő, 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.

#### **15. Zöldfelületek**

##### **15. §**

- (1) A meglévő közterületek átalakítása és felújítása során a közterületi zöldfelületek tervezéséről és kialakításáról is gondoskodni kell.
- (2) Fásítandóak a Szabályozási Terv-en „Kötelező fásítás” jelkulccsal ellátott területek, illetve közútszakaszok. A meglévő fasorok pótlása szükséges a Szabályozási Terven jelzett szakaszokon.
- (3) Közkertek alakítandók ki a (38021/3) hrsz. telken a szabályozási tervlapon szereplő geometriával.
- (4) 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 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben nem lehet
- üzemanyagtöltő 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**
  - megnevezése: városközpont 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

- 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:
- a) közintézmény
  - b) igazgatás
  - c) iroda
  - d) szálláshely-szolgáltatás
  - e) lakás
  - f) kollégium, diákotthon, diákszálló
  - g) idősek otthona
  - h) szolgáltatás
  - i) vendéglátás
  - j) egyéb közösségi szórakoztatás
  - k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
  - l) sportlétesítmény
  - m) kiskereskedelem
  - n) parkolóépület
  - o) egyéb rendeltetést szolgáló épület, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre
- (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 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - f) kerti szabadlépcső (terelepcső) 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 ( $1,5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$ ) 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 **Vi-1: 4.75 (3.25+1.5)** jelű terület egységén 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/100m<sup>2</sup> 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:
- a) közintézmény
  - b) igazgatás
  - c) iroda
  - d) szálláshely-szolgáltatás
  - e) lakás
  - f) kollégium, diákotthon, diákszálló

- g) idősek otthona
  - h) szolgáltatás
  - i) vendéglátás
  - j) egyéb közösségi szórakoztatás
  - k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
  - l) sportlétesítmény
  - m) kiskereskedelem
  - n) parkolóépület
- (2) A melléképitmények 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 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben nem lehet
- a) üzemanyagotöltő 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/47/C-1, Vi-1/IX-V/47/C-2, Vi-1/IX-V/47/C-3**
  - 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 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>) 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: 4.0 (2.75+1.25)** jelű terület egységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:
- a) 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 m<sup>2</sup> 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 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-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:
    - ga) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 3. számú melléklet szerinti értéket
    - gb) 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 m<sup>2</sup>/ telkek m<sup>2</sup>) a jelenlegi beépítési mértékhez képest
    - gc) 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 1 db lombhullató fa/100m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>).
  - 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.
    - eb) A 38250/5 hrsz-ú telek megosztása esetén az oldalkert minimális mérete a meglévő épületektől minimum 1,0 méter.
  - 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 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - f) kerti szabadlépcső (terelplépcső) és lejtő
 helyezhetők el.

- (3) Az építési övezetben nem lehet
- ipari tevékenységet folytatni, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése,
  - 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 övezetek jele: **Vi-2/IX-V/72/B-1, Vi-2/IX-V/72/B-2, Vi-2/IX-V/72/C**
  - 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, 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.
- (5) A **Vi-2: 4.5 (3.0+1.5)** jelű terület egységen belül kialakított övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:
- Vi-1/IX-V/72/B-1
    - Az övezetben a szabályozási tervlapon jelölt területen zöldfelület alakítandó ki 1 db lombhullató fa/100m<sup>2</sup> sűrűségű fásítással.
  - Vi-2/IX-V/72/C
    - Az övezetben a zöldfelületek 1 db lombhullató fa/100m<sup>2</sup> 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:
- közintézmény
  - igazgatás
  - iroda
  - lakás
  - szálláshely-szolgáltatás
  - szolgáltatás
  - vendéglátás
  - egyéb közösségi szórakoztatás
  - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
  - sportlétesítmény
  - kiskereskedelem
  - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/ telkek m<sup>2</sup>) 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
  - közintézmény
  - 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 terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - napkollektor
  - kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) 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, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a egynegyedét (0,25 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>) 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:
- közintézmény
  - igazgatás
  - iroda
  - lakás
  - szolgáltatás
  - vendéglátás
  - egyéb közösségi szórakoztatás
  - sportlétesítmény
  - 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>) 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 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 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben nem lehet
- ipari tevékenységet folytatni, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése,
  - 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: **K-Ker/IX-V/47/D**
  - 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, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a másfélszeresét (1,5 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>) a jelenlegi beépítési mértékhez képest,
    - 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:
- közintézmény
  - igazgatás
  - iroda
  - szálláshely-szolgáltatás
  - szolgáltatás
  - vendéglátás
  - egyéb közösségi szórakoztatás
  - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
  - sportlétesítmény
  - kiskereskedelem
  - parkolóépület
- (2) A melléképítmények közül
- 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 m<sup>2</sup> 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 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 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>) 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:
- a) iroda
  - b) szolgáltatás
  - c) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
  - d) üzemi, ipari épület
  - e) kiskereskedelem
  - f) üzemanyagtöltő 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, emeletraépítés, 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 főutak 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 és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – szélesség 50%-a vendéglátó terasz, 75%-a közterületi pavilon elhelyezése esetén.
- (5) A KÖu jelű I. és II. rendű főutak 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 m<sup>2</sup>-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
  - pihenőkertet 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 kutya-futtatót 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 m<sup>2</sup>-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 – Nagyvárad 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