

**A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
a módosított 18/2004. (V. 21.) sz. rendelete
a Budapest, IX. ker. VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE
Soroksári út – Haller utca – Nagyváradi 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
(egységes szerkezetben)**

Budapest IX. kerületi Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXXV. törvény 16. § (1) bekezdésében, valamint 63/C. § (2) és 65/A. § (2) bekezdéseiben meghatározott jogkörével élve, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 6. § (3) bekezdés a) pontjában foglalt felhatalmazás alapján jóváhagyja a Kerületi Szabályozási Tervet és megalkotja az alábbi rendeletet és elrendeli ezek alkalmazását.

AZ ELŐÍRÁSOK HATÁLYA

1. § E rendelet hatálya Budapest IX. kerület területének a szabályozási tervben lehatárolt részére, az Soroksári út – Haller utca – Nagyváradi tér - Szent László Kórház KSZT határa – Könyves Kálmán körút – M5 felüljáró – Gyáli út – Ferencvárosi pályaudvar – MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt területére (a továbbiakban: a terület) terjed ki.

AZ ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

2. § (1) Jelen Építési Szabályzat (a továbbiakban: a Szabályzat) csak a jelen szabályozási tervvel (a továbbiakban: a szabályozási tervvel) együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

(2)^{1 2}A szabályozási tervlap az alábbi területekre vonatkozóan módosul:

- a) 45. számú tömb (Haller utca – Mester utca – Vágóhid utca – Fehér Holló utca által határolt tömb)
- b) 47. számú tömb (Vágóhid utca – Mester utca – Könyves Kálmán körút – Gyáli út által határolt tömb)
- c) 49. számú tömb (Könyves Kálmán körút – Gyáli út – Fék utca – Lenkey utca által határolt tömb)
- d) 64. számú tömb (Haller utca – Mester utca – Tóth Kálmán utca – Nádasdy utca által határolt tömb)
- e) 70. számú tömb (Mester utca – Vágóhid utca – Nádasdy utca – Tóth Kálmán utca által határolt tömb)
- f) 72.1. számú tömb (Mester utca – Vágóhid utca – Nádasdy utca tervezett folytatása, 38021/9 hrsz – Máriássy utca által határolt tömb)
- g) 72.2. számú tömb (Soroksári út – Vágóhid utca – Nádasdy utca tervezett folytatása, 38021/9 hrsz – Máriássy utca – Mester utca által határolt tömb)
- h) 73. számú tömb (Könyves Kálmán körút – Gubacsi út – Máriássy utca – Mester utca által határolt tömb).

(3)³⁴⁵

(4)^{6 7}

(5)⁸ A területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni,

¹ Módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (1) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től.

² Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 1.§ (1) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től.

³ A (2)-(6) bekezdések számozását (3)-(7) bekezdésre módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (2) bekezdése, hatályos 2008. június 27-től.

⁴ Beiktatta és a (3)-(7) bekezdések számozását (4)-(8) bekezdésre módosította a 28/2009. (XII.04.) rendelet 1. § (1-2) bekezdése, hatályos 2009. december 4-től.

⁵ Hatályon kívül helyezte a 31/2015. (XI.24.) rendelet 1.§ (2) bekezdése, hatálytalan 2015. december 24-től.

⁶ Beiktatta a 21/2011. (VIII. 31) rendelet 1. §-a, hatályos 2011. szeptember 30-tól.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 31/2015. (XI.24.) rendelet 1.§ (3) bekezdése, hatálytalan 2015. december 24-től

⁸ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 1.§ (4) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka) és ezekre engedélyt adni csak e rendelet és a szabályozási terv alapján szabad. Az ebben nem szabályozottak tekintetében az Étv., a 2012.08.06-án hatályos Országos Településrendezési és Építési Követelmények közzétételéről szóló 253/1997 (XII. 20.) Korm. rendelet (OTÉK), a Budapesti Városrendezési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (BVKSZ) előírásait, a vonatkozó szabványokat, ágazati és eseti üzemeltetői előírásokat be kell tartani.

(6) A szabályozási tervben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:

- a) a szabályozási vonal
- b) az övezeti határvonal
- c) a szabályozási szélesség
- d) az övezeti jellemzők: beépítési mód, kialakítható legkisebb telekterület, legnagyobb megengedett beépítettség, szintterületi mutató, legkisebb kötelező zöldfelület mértéke, legnagyobb építménymagasság
- e) az építési hely és határa, mely a telekalakítással értelemszerűen változik, az elő-, oldal- és hátsókert megtartásával
- f) meglévő építmény építési hely
- g) bontás esetén vissza nem építhető építmény
- h) építési vonal
- i) építési engedély feltételeként bontandó építmény (-rész)
- j) kötelező megszüntetés
- k) a kötelező fásítás és beültetési kötelezettség
- l) kötelező magassági illeszkedés
- m) kötelező tűzfaltakarás
- n) egyéb felírt szabályozási elem
- o) mértékadó párkánymagasság
- p) emeletráépítés megengedett mértéke
- r) megengedett tetőtérbeépítés helye.

(7) A kötelező elemek módosítása csak a szabályozási terv megváltoztatásával megengedett.

(8) A (3) bekezdésben nem említett elemek irányadó jellegűek, ezért azoktól e rendelet módosítása nélkül el szabad térni.

(9) ⁹Építési tevékenység tervezése során legalább egyszer egyeztetni kell a kerületi főépítéssel.

TELEKALAKÍTÁS, TELEKRENDEZÉS¹⁰

3. § ¹¹(1) Kötelező telket alakítani a szabályozási vonallal és a kötelező megszüntetéssel érintett telkek esetében az építési tevékenység megkezdése előtt.

(2) ¹² ¹³A területen nyeles telek nem alakítható ki, kivétel ez alól az I-IX-21, I-IX-22, I-IX-23 és I-IX-24 jelű építési övezetek területe.

(3) ¹⁴

(4) Az L7-IX-01 jelű övezet területén az egyes lakóépületek úszótelkeinek telekalakítását és rendezését a jelen rendelet mellékletét képező szabályozási tervlapon ábrázoltaknak megfelelően lehet elvégezni.”

⁹ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 1.§ (5) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

¹⁰ Beiktatta és a (3)-(10) paragrafusok számozását (4)-(11) paragrafusra módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (3)-(4) bekezdése, hatályos 2008. június 27-től

¹¹ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 2.§ (1) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

¹² Módosította a 21/2011. (VIII.31.) rendelet 2.§-a, hatályos 2011. szeptember 30-tól.

¹³ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 2.§ (2) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

¹⁴ Hatályon kívül helyezte a 31/2015. (XI.24.) rendelet 2.§ (3) bekezdése, hatálytalan 2015. december 24-től

ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

4. § (1) A területen az ipari tevékenységek céljára szolgáló, a szabályozási tervben jelölt telken fekvő meglévő építmények technológiája korszerűsíthető, a káros környezeti hatások csökkentése érdekében fejleszthető, de a tevékenység kapacitása nem növelhető.

(2)¹⁵ A területen új üzemanyag-töltő állomás nem helyezhető el, a meglévők közül a terven jelöltek felújíthatók, átalakíthatók, a nem jelöltek esetében a kútoszlopok száma nem növelhető.

(3)¹⁶ A területen a közterület felőli telekhatáron álló épületek földszintjén az utca felé lakás célú helyiség nem alakítható ki.

(4)¹⁷ A területen sorgarázs nem helyezhető el.

(5) A területen kerítés kizárólag a telekhatáron és csak áttört kivételben létesíthető. A terv területén kerítésen szögesdrót nem létesíthető. A kerítés és lábazat együttes magassága legfeljebb 2,00 m lehet, melyen belül a lábazat magassága legfeljebb 60 cm lehet. Kerítésen és előkertben óriásplakát és egyéb reklám(építmény) nem helyezhető el.

(6)¹⁸

(7)¹⁹

(8)²⁰

(6)²¹ A területen 4,0 m-nél magasabb antenna csak építési engedély alapján helyezhető el. Antennatartó magassága legfeljebb 6,0 m lehet. Közcélyű antenna magassága legfeljebb 4 méterrel haladhatja meg az építési övezetre előírt építménymagasság értékét.

(7)²² Ahol a szabályozási terv másként nem jelöli, a terepszint alatti beépítést az új épület alatt kell elhelyezni, a terepszint alatti beépítettség legfeljebb 15 %-kal haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség mértékét

(8) Terepszint alatti parkoló a meglévő növényzet és zöldfelület védelmével, illetve a zöldfelületek megfelelő visszapótlása esetében helyezhető el.

(9) Az épületek a szabályozási tervben meghatározott keretek között az emeleti szinten (terezsint felett) összeépíthetők az előírt ürszelvény(ek) megtartásával.

(10) Telekalakítás esetén az építési hely határa, az előírt elő-, oldal- és hátsóker kialakítása értelemszerűen változik.

(11)²³ A területen polgári védelmi építmények(óvóhelyek, szirénák) találhatóak:

- Sziréna: Vágóhíd utca 20-28, Vágóhíd utca 60,

- Óvóhely: Soroksári út 58 (3 db).

Ha az építmények vagy kiegészítő műtárgyai az esetleges bontások, átalakítások, felújítások, egyéb munkák során érintetté válnak, a polgári védelmi szakhatóságot külön engedélyezési eljárás során meg kell keresni. A konkrét eseti hozzájárulást a munkához be kell szerezni a hatályos jogszabályoknak megfelelően.

(12)²⁴ A területen antennatartó magassága legfeljebb 6,0 m lehet. Közcélyű antenna magassága legfeljebb 4 méterrel haladhatja meg az építési övezetre előírt építménymagasság értékét.

(13)²⁵ Ahol a szabályozási terv másként nem jelöli, vagy övezeti előírás nem határozza meg, a terepszint alatti beépítést az új épület alatt kell elhelyezni, a terepszint alatti beépítettség legfeljebb 15 %-kal haladhatja meg az övezetben megengedett legnagyobb beépítettség mértékét.

(14)²⁶ Meglévő épület utólagos akadálymentesítése érdekében a szabályozási terven jelölt építési hely hiányában is elhelyezhető felvonó és rámpa építménye az alábbi feltételekkel:

¹⁵ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 3.§ (1) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

¹⁶ Módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (5) bekezdése, hatályos 2008. június 27-től

¹⁷ Módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (6) bekezdése, hatályos 2008. június 27-től

¹⁸ Törölte a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (7) bekezdése, hatályos 2008. június 27-től

¹⁹ Törölte a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (7) bekezdése, hatályos 2008. június 27-től

²⁰ Törölte a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (7) bekezdése, hatályos 2008. június 27-től

²¹ A (9)-(13) bekezdések számozását (6)-(10) bekezdésre módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (9) bekezdése, hatályos 2008. június 27-től

²² Módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (8) bekezdése, hatályos 2008. június 27-től

²³ Beiktatta a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (10) bekezdése, hatályos 2008. június 27-től

²⁴ Kiegészítette a 31/2015. (XI.24.) rendelet 3.§ (2) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

²⁵ Kiegészítette a 31/2015. (XI.24.) rendelet 3.§ (3) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

²⁶ Kiegészítette a 31/2015. (XI.24.) rendelet 3.§ (4) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

- a) a meglévő épülethez közvetlenül csatlakozóan,
- b) közterület felől nem láthatóan,
- c) a meglévő huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatának korlátozása nélkül,
- d) a városépítészeti, építészeti illeszkedés szempontjait figyelembe véve, az épület adottságaihoz igazodóan.

ÉPÜLETEK KIALAKÍTÁSA

5. § ²⁷(1) A területen meglévő épület bontása esetén az építési helyhatárát az övezeti előírások szerint, előírás hiányában a környezethez történő illeszkedés szerint kell értelmezni, illetve meghatározni.

(2)²⁸ A tetőfelépítmények (a tető fölé emelkedő, az épület rendeltetésszerű használatát biztosító épületrész, a kémények, a szellőzők és a tetőablakok kivételével, lift- és egyéb gépház, tetőkijárat, víztartály) területe nem haladhatja meg az épület alapterületének 25%-át. A területen – az épületek rendezett megjelenése érdekében – biztosítani kell a tetőfelépítmények látványának és tetőnézetének egységes megjelenését

(3) Az építési helyen kívül lévő építmények, építményrészek szintterülete nem növelhető. Átalakításukat csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból szabad végezni. Felújításuk csak a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében megengedett.

(4)²⁹

(5) ³⁰A szabályozási tervben előírt „kötelező magassági csatlakozás” esetében a csatlakozó homlokzatok, illetve a párkányok magassága a csatlakozástól mért legalább 3 m-es homlokzatszakszon belül legfeljebb 1 m-rel térhet el egymástól.

(6) A területen legalább a közterület felől látható tűzfalak takarásáról gondoskodni kell.

(7) A zártudvaros beépítésű telkek esetében az udvari szárnyakhoz úgy kell csatlakozni, hogy az új épület magassága ne haladja meg a csatlakozó tűzfal felső élére a telek felé emelkedő 45 fokos sík magasságát. Több tűzfalhoz történő csatlakozás módját elvi építési engedélyben kell meghatározni.

(8) Ahol a szabályozási terv meghatározza a magassági csatlakozás viszonyítási alapját ($H=H_{pm}$, azaz a magasság azonos egy meghatározott párkánymagassággal), ott a csatlakozást ennek megfelelően kell kialakítani.

(9)³¹

(10)³² Ha az épület, illetve terepszint alatt létesített teremgarázs kapacitása eléri a 300 férőhelyet, abban az esetben legalább két ki- és bejáratot kell létesíteni. Ebben az esetben az egy telken közterület felé kialakított garázkapuk összes szélessége nem haladhatja meg a 12,0 m-t. Az egységben kialakított garázkapuk szélessége legfeljebb 7 m lehet.

(11)³³ A területen az épületek elsődleges rendeltetését kiegészítő-, illetve az épületek működéséhez-, működtetéséhez szükséges toldalék, tároló-építmény nem alakítható ki. Ilyen célra építmény csak az épülettel azonos minőségben és kialakítással, hozzájáruló településképi véleményezési vagy tudomásul vett bejelentési eljárás alapján létesíthető.

(12)³⁴ A területen a KL-KT keretövezetbe sorolt közterületek felőli telekhatáron álló épületeknél 7,5 méter alatti padlóvonal alatt lakás rendeltetési egység nem helyezhető el.

(13)³⁵³⁶

²⁷ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 4.§ (1) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

²⁸ Módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (11) bekezdése, hatályos 2008. június 27-től

²⁹ Hatályon kívül helyezte a 31/2015. (XI.24.) rendelet 4.§ (2) bekezdése, hatálytalan 2015. december 24-től

³⁰ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 4.§ (3) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

³¹ Hatályon kívül helyezte a 31/2015. (XI.24.) rendelet 4.§ (4) bekezdése, hatálytalan 2015. december 24-től

³² Módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (12) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

³³ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 4.§ (5) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

³⁴ Módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (13) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

³⁵ Módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (14) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

³⁶ Hatályon kívül helyezte a 31/2015. (XI.24.) rendelet 4.§ (6) bekezdése, hatálytalan 2015. december 24-től

(14)³⁷ Új épületek esetén a lágylemezes és kavicsolt héjalású lapostető nem alakítható ki. A lapostetős és a magastetős kialakítás közül a környezethez jobban illeszkedőt kell választani.

(15)³⁸ Magastetőben két önálló szint nem létesíthető, galériás kialakítás megengedett, a galérian szint alapterületének 75 %-a építhető be, a 25 %-nyi területet az alatta levő szint légteréhez kell kapcsolni.

(16) A területen új építmény elhelyezése esetén közterületről, illetve vasúti területről látható tűzfal nem alakítható ki.

(17)³⁹

(18)⁴⁰

(19)^{41 42} A homlokzatok színezése csak egységes, a szomszédos épületeket is feltüntető színezési terv alapján végezhető. A színezési tervet a kerületi főépítéssel egyeztetni kell. A színezés csak településképi bejelentési eljárás lefolytatását, szükség esetén próbafestést követően végezhető.

(20)⁴³ Az épületek homlokzatán és tetőzetén légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, kültéri klíma berendezés valamint fémkémény az utca felől látható, illetve a városképet zavaró módon nem helyezhető el. A fenti elemek közül a szabályoknak meg nem felelő elemek utólagos eltávolítását, bontását biztosítani kell.

(21)⁴⁴ A meglévő régi épületek felújítása során, különös tekintettel a védett épületekre, biztosítani kell az eredeti részletek megőrzését illetve visszaállítását. A nyílászárók cseréje esetén meg kell őrizni azok eredeti formáját, osztását és arányait.

(22) Erkélyek, loggiák utólagos beépítése, beüvegezése, lefedése csak az épület egészére, egységes kialakítással, összehangolt formában engedélyezhető.

(23)⁴⁵ Azon közterületek esetében, ahol a közterület szabályozási szélessége meghaladja a 12,0 métert az épületek homlokzati síkja 4,50 méter magasság fölött 1,50 méterrel nyúlhat be a közterületek fölé. Ennél keskenyebb közterületek esetén a benyúlás közterületek fölé maximum 0,5 m-es lehet és csak épülettagozat létesítése céljából.

(24)⁴⁶

KÖRNYEZETVÉDELEM

6. § (1) A föld védelme:

a) ⁴⁷ A területen a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható.

b) ⁴⁸

c)

d) A felszín alatti vizek minősége tekintetében a mindenkor hatályos jogszabályok alapján kell eljárni. Jelen rendelet hatálybalépésekor a 33/2000.(III.7.) Korm. rendelet szerint „B” „érzékeny terület”, ahol az intézkedési szennyezettségi határérték $C_1=C_2$.

(2) Levegőtisztaság-védelem:

a) A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenység céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

b) Az épület alatt, terepszint alatt létesíthető garázs, illetve parkolóház levegője csak az illetékes szakhatóságok előírásainak megfelelően vezethető a szabadba.

³⁷ Módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (15) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

³⁸ Módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (16) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

³⁹ Törölte a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (17) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁴⁰ Törölte a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (17) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁴¹ A (19)-(22) bekezdések számozását (17)-(20) bekezdésre módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (18) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁴² Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 4.§ (7) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

⁴³ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 4.§ (8) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

⁴⁴ Az 5.§ (21)-(24) bekezdéseinek sorszámozását módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 4.§ (9) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től.

⁴⁵ Beiktatta a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (19) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁴⁶ Törölte a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (17) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁴⁷ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 5.§ (1) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

⁴⁸ A 6.§ (1) bekezdés b) és c) pontjait hatályon kívül helyezte a 31/2015. (XI.24.) rendelet 5.§ (2) bekezdése, hatálytalan 2015. december 24-től

c) A területre vonatkozó mindenkori légszennyezési határértékek betartandók. Jelen rendelet hatálybalépésekor a terület a levegőtisztaság-védelmi területi zónabeosztás alapján a Budapest és környéke agglomerációs zónába tartozik, ahol kén-dioxid tekintetében az „E”, nitrogén-dioxid tekintetében a „B”, szén-monoxid tekintetében a „D”, szilárd szennyezőanyagok tekintetében a „C” és benzol tekintetében az „E” zónacsoportra vonatkozó értékek veendő figyelembe.

(3) A víz védelme érdekében a felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a (felszíni) vízelvezető-rendszerre és az esetlegesen szükséges szivárgó-rendszerre vonatkozó - a legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv(ek)ben kell megoldani

(4) Zajvédelem: A területen a zajra érzékeny helyiségek zaj elleni védelméről megfelelő műszaki megoldással gondoskodni kell. Ilyen esetben az építési engedélyezési eljárás során igazolni kell, hogy az alkalmazott műszaki megoldás megvalósításával a zajvédelmi követelmények teljesülnek.

(5) A terület nyugalma érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó zaj keletkezésével járó tevékenység (szolgáltatás, szórakoztatás) nem folytatható, illetve az ahhoz szükséges építmény nem létesíthető, nem üzemeltethető. Az építési zajra vonatkozóan az illetékes hatóság előírásai mérvadóak.

(5) Élő természet védelme:

a) ⁴⁹

b)

c)

d)

e)

f)

g) ⁵⁰Fakivágás a vonatkozó kerületi rendelet szerint történhet.

(6) Hulladékgazdálkodás:

a) A területen keletkező hulladék elszállításáig történő tárolásáról, elhelyezéséről a létesítmények kialakítása és átalakítása során úgy kell gondoskodni, hogy az a környezetet a vonatkozó hatályos rendelkezésekben megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje.

b) A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni.

(7) Reklámvilágítással, telken belüli térvilágítással káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.

7. §⁵¹

A TELEPÜLÉSKÉP VÉDELME

(1) ⁵²A környezethez történő illeszkedés módját az építésügyi hatósági eljárás keretében az önkormányzati főépítész közreműködésével településképi bejelentési vagy véleményezési eljárásban kell meghatározni.

(2) ⁵³Épületek közterület felől látható homlokzatainak felirat, tábla, cégtábla, cégér, logó, reklám, reklámhordozó, kirakati létesítmény, hirdetőberendezés, stb. (továbbiakban: felirat, hirdetőberendezés) elhelyezését megelőzően – a vonatkozó kerületi rendelet szerint - településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni.

⁴⁹ A 6.§ (5) bekezdés a), b), c), d), e), és f) pontjait hatályon kívül helyezte a 31/2015. (XI.24.) rendelet 5.§ (3) bekezdése, hatálytalan 2015. december 24-től

⁵⁰ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 5.§ (4) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

⁵¹ Beiktatta a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (20) bekezdése, hatályos 2008. június 27-től

⁵² Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 6.§ (1) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

⁵³ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 6.§ (2) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

- (3) A területen pavilon, sátor, kocsi, árusító, vagy reklámhordozó és hasonló jellegű önálló berendezés, szerkezet nem helyezhető el, a hírlap- és virágárus pavilont kivéve, továbbá a 7§ (9) és (11) bekezdésben foglaltakat.
- (4) Vendéglátó teraszok kialakítása a közterületeken a közlekedést nem zavaró módon megengedhető. A teraszok bútorzata, kialakítása és használata igényes megjelenésű, a közterület és az utcakép szintvonalához illeszkedő kell, hogy legyen.
- (5) ⁵⁴Az épületek homlokzatán és tetőzetén légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, kültéri klímaberendezés az utca felől látható, illetve a városképet zavaró módon nem helyezhető el.
- (6) Az épületeken fémkémény csak takartan, közterületről nem látható módon helyezhető el.
- (7) ⁵⁵A településkép védelme érdekében az építési hatóság meglévő építmények felújítása, átalakítása során az eredeti homlokzathoz nem illeszkedő utólagos átalakítások, az épület architektúrájától idegen elemek, zavaró vagy igénytelen berendezések, hirdető berendezések eltávolítását is biztosítani kell.
- (8) A portálok, kirakatszekrények, cégérek, hirdetőtáblák méretét és elhelyezését az épület karakteréhez, homlokzatához illeszkedő módon, egységesen kell tervezni és kialakítani, utólagos cseréjük, átalakításuk csak a teljes homlokzat és környezet figyelembevételével, ahhoz illeszkedő módon helyezhető el.
- (9) ⁵⁶Épületen csak olyan felirat, hirdetőberendezés helyezhető el, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, annak tevékenységére vonatkozik, az alábbi esetekben, feltételekkel és módokon:
- a városképbe és az épület architektúrájához illeszkedően,
 - épület fő rendeltetésére vonatkozó felirat (pl. szálloda neve) a homlokzaton (emeleti szinten is) építészeti tervben meghatározott módon,
 - több funkciós épületeken (bér-irodaházak, üzletházak) esetében - a lakóépületek kivételével- az épület földszinti homlokzati sávjában, de legfeljebb 9 méter magasságig, az épület építészeti megjelenésével összehangoltan, az épület városképi megjelenésének részét képező és a teljes épületre kidolgozott egységes építészeti terv alapján,
 - a közterület felőli földszinti rendeltetési egységek (pl. üzletek) feliratai, hirdető berendezései az épület földszinti homlokzati sávjában helyezhetők el.
- (10) A Területen belső megvilágítású, dobozszerű reklámhordozó nem helyezhető el, de belső megvilágítású dobozbetű, cégfeliratként kialakítható.
- (11) ⁵⁷A Területen 1 m²-t meghaladó méretű felirat, hirdetőberendezés az épületek közterületről látható homlokzatain, tűzfalain, vagy kerítésen, előkertben, valamint fásított köztéren, közkertben, közparkban nem helyezhető el, kivéve az építési terület lehatárolására szolgáló kerítésen meghatározott időszakra, legfeljebb 6 hónapra és az épület részeként kialakított cégfeliratot. Több funkciós épületeken (bér-irodaházak, üzletházak) esetében - a jellemzően lakófunkciót tartalmazó épület és a Könyves Kálmán körút és a Soroksári út menti homlokzatok kivételével – az épület építészeti megjelenésével összehangoltan, az épület városképi megjelenésének részét képező és a teljes épületre kidolgozott egységes építészeti terv alapján a homlokzat részét képező cégfelirat, címfestés – a homlokzat üvegfelületei, nyílászárói kivételével – elhelyezhető.
- (12) A homlokzati falsíkra merőlegesen elhelyezett cégért, logót csak a földszinti homlokzatsávon lehet elhelyezni úgy, hogy az
- az épület előtti közlekedést ne zavarja,
 - a szomszédos épület határfalától legalább 1 m távolságra legyen,
 - felülete legfeljebb 0,5 m²,
 - magassága legfeljebb 0,75 m,
 - saját szerkezeti vastagsága legfeljebb 0,2 m,
 - a tartószerkezet homlokzati falsíktól mért kiállása legfeljebb 0,75 m lehet.

⁵⁴ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 6.§ (3) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

⁵⁵ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 6.§ (4) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

⁵⁶ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 6.§ (5) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

⁵⁷ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 6.§ (6) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

A homlokzati falsíkra merőlegesen elhelyezett cégér, logo tartószerkezetét, felszerelésének módját, anyagát, színét, a homlokzaton megjelenő cégérek távolságát városképi okokból az építési hatóság előírhatja az illeszkedés alapján.

- (13) A területen új tetőreklám nem helyezhető el.
 (14) Kulturális rendezvény céljára fentiektől eltérő méretű, elhelyezkedésű és kialakítású reklám is megengedett a rendezvény időszakára, de legfeljebb egy hónapra.
 (15) Bármilyen földmunkával járó beruházás, tereprendezés előtt a tulajdonos köteles az illetékes régészeti szakhatósággal egyeztetést végezni annak érdekében, hogy az a földmunkákat figyelemmel kísérhesse, és az esetleges leletmentést elvégezhesse.
 (16) Útbaigazító táblák csak csoportosan, egységes megjelenítéssel létesíthetők.
 (17) Közterületen elhelyezett műtárgyakon, reklám, hirdetés nem helyezhető el.

L1-IX- JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

8. § (1) Az L1-IX-01 jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek telkein a keretövezetben megengedett építmények helyezhetők el. Tetőtérbeépítés, magastető létesítés egy-egy épület egészére engedélyezhető.
 (2) Az L1-IX-02 jelű építési övezetbe sorolt, zártosú beépítési módú területek telkein a keretövezetben megengedett építmények helyezhetők el.
 (3) Az építési övezetek jellemzőit az 1. számú táblázat rögzíti.

1. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
	beépítés módja	legkisebb kialakítható terület	közterület felőli legkisebb szélesség	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelületi mérték	min.	max.
							építmény-magassága	
							m ²	m
L1-IX-01	SZ	3000		30	2,5	35	12,5	16
L1-IX-02	Z	700		50	4,5	15	12,5	22

L7-IX- JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

9. § (1)⁵⁸ Az L7-IX-01 jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek úszótelkein a keretövezetben megengedett építmények helyezhetők el a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül. Az övezetben a lakóépületek egymáshoz illeszkedő építészeti tervek alapján emeletráépítéssel (tetőemelettel) bővíthetők. A tetősík hajlásszöge maximum 42 ° lehet.
 (2) Az L7-IX-KK jelű övezetbe sorolt területeken az elsődleges rendeltetéshez (közkert) kapcsolódó, az azt kiegészítő építmények helyezhetők el.
 (3) Az építési övezetek jellemzőit a 2. számú táblázat rögzíti.

2. számú táblázat⁵⁹

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott							Az épület		megjegyzés
	beépítés módja	legkisebb kialakítható terület	közterület felőli legkisebb szélesség	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelületi mérték	min.	max.		

⁵⁸ Módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (21) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁵⁹ Módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (23) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

							építmény- magassága		
							m ²	m	
L7-IX-01	SZ	K	K	K	K	-	-	6,0 20,0*	* SZT-en jelölt helyen +1E
L7-IX-KK	SZ	K	K	10	-	50	-	4,5	

(4)⁶⁰ Az épületek bővítésének feltétele a meglévő parkolók mellett, az OTÉK által előírt szükséges többlet parkolóhelyek biztosítása, kialakítása.

I-IX- JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

10. § (1) Az **I-IX-01** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek telkein elsősorban kulturális intézmények épületei, oktatási épületek, sportolási célú építmények, szociális-, egészségügyi épületek, továbbá szállás-szolgáltató, kiskereskedelmi- és szolgáltató épületek, irodaépületek helyezhetők el. Az ideiglenes piac megszűnését követően a zöldterület helyreállítását el kell végezni.

(2) Az **I-IX-02** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek telkein elsősorban irodaépületek, intézmények épületei, kiskereskedelmi- és szolgáltató épületek, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktárak helyezhetők el.

(3) Az **I-IX-03** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek telkein elsősorban irodaépületek, intézmények épületei helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, illetve lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők.

(4) Az **I-IX-04** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek telkein elsősorban irodaépületek, intézmények épületei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el.

(5)⁶¹ Az **I-IX-05** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek telkein elsősorban irodaépületek, intézmények épületei, kulturális intézmények épületei, sportolási célú építmények, kiskereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el. A 38021/7 hrsz-ú telek területén új épület magassága nem haladhatja meg a csatlakozó védett épület(ek) magasságát és legfeljebb 1,0 méterrel lehet kisebb annál.

(6)⁶² Az **I-IX-06** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek telkein irodaépületek, intézmények épületei, sport és szabadidő-eltöltés létesítményei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktárak helyezhetők el.

(7) Az **I-IX-07** jelű építési övezetbe sorolt, zárt sorú beépítési módú területek telkein irodaépületek, intézmények épületei, kereskedelmi épületek, továbbá kulturális intézmények épületei, oktatási épületek helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, illetve lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők. Az épületek épületközzel is kialakíthatók.

Több önálló telek beépítése esetén minden esetben kötelező épületközt kell kialakítani, melynek mérete az építménymagasság fele, de legalább 10 méter kell legyen, melyből legalább 3 méter az egyik telken kell, hogy kialakuljon; épületköz kialakítása esetén mindkét épületet az épületköz felé megnyitott homlokzattal kell kialakítani.

(8) Az **I-IX-08** jelű építési övezetbe sorolt, zárt sorú beépítési módú területek telkein irodaépületek, intézmények épületei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktárak, kisüzemi és üzemi épületek helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, illetve lakás rendeltetési egységek is elhelyezhetők. Az épületek épületközzel is kialakíthatók.

Több önálló telek beépítése esetén minden esetben kötelező épületközt kell kialakítani, melynek mérete az építménymagasság fele, de legalább 10 méter kell legyen, melyből legalább 3 méter az

⁶⁰ Beiktatta a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (22) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁶¹ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 7.§ (1) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

⁶² Módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (24) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

egyik telken kell, hogy kialakuljon; épületköz kialakítása esetén mindkét épületet az épületköz felé megnyitott homlokzattal kell kialakítani.

(9) a.) Az **I-IX-09** jelű építési övezetbe sorolt, zárt sorú beépítési módú területek telkein irodaépületek, intézmények épületei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktárak, kisüzemi és üzemi épületek helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, illetve lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők a főutak és vasúti területek mentén fekvő területek kivételével.

Több önálló telek beépítése esetén minden esetben kötelező épületközöt kell kialakítani, melynek mérete az építménymagasság fele, de legalább 10 méter kell legyen, melyből legalább 3 méter az egyik telken kell, hogy kialakuljon; épületköz kialakítása esetén mindkét épületet az épületköz felé megnyitott homlokzattal kell kialakítani.

Az utcakép tagolása érdekében a homlokzat felületét legalább 60 méterenként – tömeg-, homlokzat-, felületképzéssel vagy anyaghasználattal – tagolni kell.

b)⁶³

(10) Az **I-IX-10** jelű építési övezetbe sorolt, zárt sorú beépítési módú területek telkein irodaépületek, intézmények épületei, kereskedelmi épületek, továbbá kulturális intézmények épületei, oktatási épületek helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, illetve lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők. Az épületek épületközzel is kialakíthatók.

Több önálló telek beépítése esetén minden esetben kötelező épületközöt kell kialakítani, melynek mérete az építménymagasság fele, de legalább 10 méter kell legyen, melyből legalább 3 méter az egyik telken kell, hogy kialakuljon; épületköz kialakítása esetén mindkét épületet az épületköz felé megnyitott homlokzattal kell kialakítani.

(11) Az **I-IX-11** jelű építési övezetbe sorolt, zárt sorú beépítési módú területek telkein elsősorban irodaépületek, intézmények épületei, kiskereskedelmi- és szolgáltató épületek, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktárak helyezhetők el. A lakóépületek tetőtere a tetősík megtartása, a tető tömegének növelése nélkül beépíthető.

A 37965 hrsz-ú telek területén a meglévő malom együttes (Első Pesti Hengermalom és Sütőipari Rt.) bontása esetén új épületet csak elvi építési engedélyben meghatározott feltételekkel szabad elhelyezni. Az elvi építési engedély iránti kérelem részeként a telek és a csatlakozó telkek teljes beépítését be kell mutatni abban az esetben is, ha a beépítés ütemezetten valósul meg.

(12) Az **I-IX-12** jelű építési övezetbe sorolt, zárt sorú beépítési módú területek telkein elsősorban irodaépületek, intézmények épületei, kiskereskedelmi- és szolgáltató épületek, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktárak helyezhetők el.

(13) Az **I-IX-13** jelű építési övezetbe sorolt, zárt sorú beépítési módú területek telkein irodaépületek, intézmények épületei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el.

(14) Az **I-IX-14** jelű építési övezetbe sorolt, zárt sorú beépítési módú területek telkein elsősorban irodaépületek, intézmények épületei, kiskereskedelmi- és szolgáltató épületek, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktárak helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, illetve lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők. Az övezetben – a BVKSZ 40.§- (10) bekezdés b) pontja alapján – az építési hely a földszinten és az első emeleten teljes egészében beépíthető intézményi illetve kereskedelmi célú rendeltetési egységek elhelyezése esetén. Ebben az esetben az első emelet feletti tető alapterületének legalább felén tetőkertet illetve zöldtetőt kell kialakítani.

(15) Az **I-IX-15** jelű építési övezetbe sorolt, zárt sorú beépítési módú területek telkein irodaépületek, intézmények épületei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, illetve lakás rendeltetési egységek is elhelyezhetők. Meglévő épület magassága emeletráépítéssel, tetőtérbeépítéssel legfeljebb a Soroksári út 38-40. sz. épület magasságáig emelhető. Az övezetben – a BVKSZ 40.§- (10) bekezdés b) pontja alapján – az építési hely a földszinten és az első emeleten teljes egészében beépíthető intézményi illetve kereskedelmi célú rendeltetési egységek elhelyezése esetén. Ebben az esetben az első emelet feletti tető alapterületének legalább felén tetőkertet illetve zöldtetőt kell kialakítani.

⁶³ Törölte a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (25) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

(16)⁶⁴ Az **I-IX-16** jelű építési övezetbe sorolt, zárt sorú beépítési módú területek telkein irodaépületek, intézmények épületei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, illetve lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők.

(17) Az **I-IX-17** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek telkein irodaépületek, intézmények épületei helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, illetve lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők.

(18)⁶⁵ Az **I-IX-18** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek telkein irodaépületek, intézmények épületei, sport és szabadidőeltöltés létesítményei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktárak helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, illetve lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők.

(19)⁶⁶ Az **I-IX-19** jelű építési övezetbe sorolt, zárt sorú beépítési módú területek telkein irodaépületek, intézmények épületei, sport és szabadidőeltöltés létesítményei, kereskedelmi, szálláshely-, és szolgáltató épületek, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktárak helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, illetve lakás rendeltetési egységek nem helyezhetők el.

(20)^{67 68} Az építési övezetek jellemzőit a 3. számú táblázat rögzíti.

(21)⁶⁹ Az **I-IX-20** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek telkein irodaépületek, intézmények épületei, sport és szabadidőeltöltés létesítményei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek, továbbá az ezekhez kapcsolódó raktárak helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, illetve lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők.

Az övezetben megengedhető legnagyobb párkánymagasság a szabályozási terven jelölt helyen a homlokzat hosszának maximum 1/3-án: 36,0 m.

A területen a minimális 35 %-os zöldfelületet az alábbi módon kell biztosítani:

- aktív zöldfelület, a telekterület %-os arányában kialakított zöldfelületi minimum, mely felszínen, alépítmény nélküli területen alakítandó ki - minimum 25 % (m²/telek m²)
- min. 2 méteres földtakarás esetén 10% (m²/telek m²)

(22)^{70 71} Az **I-IX-21** jelű építési övezetbe sorolt zárt sorú beépítési módú terület telkein irodaépületek, intézmények épületei, sport és szabadidőeltöltés létesítményei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők. Az övezet területén az egyes telkeket egymástól elválasztó kerítés nem létesíthető. Az övezetben megengedhető legnagyobb párkánymagasság értéke és helye a szabályozási terven jelölt.

(23)^{72 73} Az **I-IX-22** jelű építési övezetbe sorolt zárt sorú beépítési módú terület telkein irodaépületek, intézmények épületei, sport és szabadidőeltöltés létesítményei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén lakóépületek, lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők. Az övezet területén kialakítandó telekhatárokon az egyes telkeket egymástól elválasztó kerítés nem létesíthető. Az övezetben megengedhető legnagyobb párkánymagasság értéke és helye a szabályozási terven jelöltek.

(24)⁷⁴ Az **I-IX-23** jelű építési övezetbe sorolt zárt sorú beépítési módú terület telkein

a) irodaépületek, intézmények épületei, sport és szabadidő-eltöltés létesítményei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el;

b) lakóépületek, lakás rendeltetési egységek és szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők.

⁶⁴ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 7.§ (2) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

⁶⁵ Beiktatta a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (26) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁶⁶ Beiktatta a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (26) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁶⁷ A bekezdés számozását módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (27) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁶⁸ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 7.§ (3) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

⁶⁹ Beiktatta a 28/2009. (XII.04.) rendelet 1. § (3) bekezdése, hatályos 2009. december 4-től.

⁷⁰ Beiktatta a 21/2011. (VIII.31.) rendelet 3.§ (1) bekezdése, hatályos 2011. szeptember 30-tól.

⁷¹ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 7.§ (4) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

⁷² Beiktatta a 21/2011. (VIII.31.) rendelet 3.§ (1) bekezdése, hatályos 2011. szeptember 30-tól.

⁷³ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 7.§ (5) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

⁷⁴ Kiegészítette a 31/2015. (XI.24.) rendelet 7.§ (6) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

- c) Az épületek közterülettel (közúttal, magánúttal, közhasználat céljára átadott területtel, telek közhasználat céljára átadott részével) határos földszinti területein
- ca) lakások nem alakíthatók ki
 - cb) kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó- és közcélra alkalmas területet, rendeltetési egységeket kell kialakítani, a garázsok be- és kijáratai és az azokhoz kapcsolódó kiszolgáló helyiségek kivételével
 - d) az építési hely teljes egészében alapincézhető az övezeti jellemzők keretei között (pincegarázs, mélygarázs).
 - e) a földszint feletti földemen kialakított intenzív zöldtető, tetőkert alatt parkoló elhelyezhető.
 - f) kerítés nem létesíthető.
- (25)⁷⁵ Az **I-IX-24** jelű építési övezetbe sorolt zárt sorú beépítési módú terület telkein irodaépületek, intézmények épületei, sport és szabadidő-eltöltés létesítményei, kereskedelmi- és szolgáltató épületek helyezhetők el.

⁷⁵ Kiegészítette a 31/2015. (XI.24.) rendelet 7.§ (7) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

3. sz. táblázat⁷⁶⁷⁷

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
	beépítés módja	legkisebb kialakítható terület	közterület felőli legkisebb szélesség	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöld-felületi mérték	min.	max.
							építmény-magassága	
m ²	m	%	m ² /m ²	%	m	m		
I-IX-01	SZ	K		30	1,0	35		14,0
I-IX-02	SZ	3000		50	1,5	35		10,0
I-IX-03	SZ	5000	K	40	2,5	40	13,5	16,0
I-IX-04	SZ	K		50	2,5	35		18,0
I-IX-05	SZ	10000		50	2,5	35		16,0
I-IX-06	SZ	1500		50	3,0	35		22,0
I-IX-07	Z	3000		50	3,0	35		16,0
I-IX-08	Z	1500		50	3,5	20		18,0
I-IX-09	Z	1500		65	3,5	20	18,0 * 6,0 **	22,0
I-IX-10	Z	3000		50	4,0	35	13,5	22,0
I-IX-11	Z	1500		50	3,5	20		24,0
I-IX-12	Z	3000		50	3,5	20		16,0
I-IX-13	Z	15000		80	3,5	20		22,0
I-IX-14	Z	1500		80	4,5	20		24,0
I-IX-15	Z	1500		80	4,5	20	6,0	28,0
I-IX-16	Z	1500		80	4,5	20	10,5	45,0
I-IX-17	SZ	1500		40	2,5	35	-	16,0
I-IX-18	SZ	4000		50	3,0	35	-	22,0
I-IX-19	Z	5000		60	4,0	20	-	22,0
I-IX-20	SZ	2500	30	55	3,0	35	18,0 6,0**	30,0
I-IX-21	Z	1400	-	65	4,2	20	18,0	26,5
I-IX-22	Z	1600	-	80	4,5	20	18,0	26,5
I-IX-23	Z	2500	-	50	3,0	30	18,0	26,5
I-IX-24	Z	3000	-	65	3,5	20	-	16,0

* a Könyves Kálmán körút mentén

** a Fék utca mentén

IZ-IX- JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK

11. § (1) Az **IZ-IX-01** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek telkein intézmény, szállás-szolgáltatás, sportolási célú építmények, és az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el. Az építési övezet telkeinek területén szálláshely-szolgáltató épületek is elhelyezhetők.

(2) Az építési övezet jellemzőit a 4. számú táblázat rögzíti.

⁷⁶ Kiegészítette a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (28) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁷⁷ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 7.§ (8) bekezdése, hatályos 2015. december 24-től

4. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
	beépítés módja	legkisebb kialakítható terület m ²	közterület felőli legkisebb szélesség m	megengedett legnagyobb beépítés mértéke %	legnagyobb szintterületi mutató m ² /m ²	legkisebb zöld-felületi mérték %	min.	max.
							építmény-magassága	
							m	m
IZ-IX-01	SZ	5000		30	1,5	50	-	18,0

11. §⁷⁸

K-EÜ-IX- JELŰ ÖVEZETEK

12. § (1) A **K-EÜ-IX-01** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek telkein egészségügyi építmények és az azokat kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezet jellemzőit a 6. számú táblázat rögzíti.

⁷⁸ Törölte a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (29) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

6. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
	beépítés módja	legkisebb kialakítható terület	közterület felőli legkisebb szélesség	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöld-felületi mérték	min.	max.
							építmény-magassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	m	m	
K-EÜ-IX-01	SZ	K		30	2,5	40	6,0	30

KV-TB-IX- JELŰ ÖVEZETEK

13. § (1) A **KV-TB-IX-01** jelű építési övezetbe sorolt, szabadonálló beépítési módú területek telkein a tömegközlekedés járműtelepének épületei és az azokat kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezetek jellemzőit a 7. számú táblázat rögzíti.

7. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
	beépítés módja	legkisebb kialakítható terület	közterület felőli legkisebb szélesség	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöld-felületi mérték	min.	max.
							építmény-magassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	m	m	
KV-TB-IX-01	SZ	5000	50	45 ⁷⁹	3,0	35		22,0

Z-KP-IX JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

14. § (1) Az övezet területén csak a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények, egyéb melléképítmények és műtárgyak helyezhetők el, de közterületen új építményt elhelyezni – esővédő, autóbuszváró, telefonfülke, hírlapárusító és virágárusító pavilon kivételével – nem szabad.

(2) Az építési övezetek jellemzőit a 8. számú táblázat rögzíti.

Z-KK-IX JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

15. § (1) Az övezet területén csak a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények, egyéb melléképítmények és műtárgyak helyezhetők el, de közterületen új építményt elhelyezni nem szabad.

(2) Az építési övezetek jellemzőit a 8. számú táblázat rögzíti.

Z-FK-IX JELŰ ÉPÍTÉSI ÖVEZET

16. § (1) Az övezet területén csak a terület rendeltetésszerű használatához szükséges építmények, egyéb melléképítmények és műtárgyak helyezhetők el, de közterületen új építményt elhelyezni nem szabad.

(2) Az építési övezetek jellemzőit a 8. számú táblázat rögzíti.

⁷⁹ Módosította a 28/2009. (XII.04.) rendelet 1. § (5) bekezdése, hatályos 2009. december 4-től.

8. számú táblázat

Az építési övezet jele	Az építési telekre meghatározott						Az épület	
	beépítés módja	legkisebb kialakítható terület	közterület felőli legkisebb szélesség	megengedett legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelületi mérték	min.	max.
							építmény-magassága	
							m	m
Z-FK-IX-01*		K		-	-	75	-	
Z-FK-IX-02	SZ	1500		2	0,02	75	-	4,5
Z-KK-IX-01*		K		K	K	50	-	K
Z-KP-IX-01*	SZ	K		2	0,02	75	-	4,5

*A zöldterületekből területrészt – a kutyafuttató és sportpálya kivételével – nem keríthető el.

KL-KT-IX JELŰ ÖVEZET

17. § (1) Az övezet területén csak közlekedési-, közmű- és a terület rendeltetészerű használatához szükséges építmények, egyéb melléképítmények és műtárgyak helyezhetők el, de közterületen új építményt elhelyezni – esővédő, autóbuszváró, telefonfülke, hírlapárusító és virágárusító pavilon kivételével – nem szabad.

(2) Az övezetben a telek területének be nem épített és nem burkolt részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

KERETÖVEZETBE NEM SOROLT TERÜLET

18. § (1) A terület keretövezetbe nem sorolt köz-, illetve magánterület.

(2) A területen a BVKSZ 51. § 19. számú táblázat közlekedési célú közterület célzott területfelhasználási módú területekre vonatkozó előírásait kell alkalmazni, de a területen mélygarázs, üzemanyagtöltő állomás, kocsimosó, a zöldfelületek fenntartását szolgáló egyéb építmények nem helyezhetők el.

(3) A területen a BVKSZ 51. § 19. számú táblázat c) pontjának előírásait nem kell alkalmazni.

KÖZLEKEDÉSI ELŐÍRÁSOK⁸⁰

19. § (1) A közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási terv rögzíti.

(2) A „közhasználat céljára átadott terület időkorlátozás nélkül” jelű területet és magánutat – az önkormányzat és a tulajdonos közötti külön megállapodásban rögzített feltételekkel – szabályozási tervben meghatározott helyen szabad kialakítani.

(3) A közhasználat céljára átadott területek menti beépítés kialakítása, ill. az épületek közti távolság meghatározása során úgy kell eljárni, mintha azok közterületek lennének.

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

(5) A területen a közterületek (utcák, vegyes használatú utak, gyalogutak stb.) kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak – köztárgyak – elhelyezését is tartalmazó terv(ek) szerint kell elvégezni, a kertészeti tervekkel összehangolva.

(6) A közterületeket, gyalogutakat úgy kell kialakítani, hogy azok a mozgásukban korlátozottak számára is használhatók legyenek.

(7) A területen a közterületek, utcák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni, kivéve, ha a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé, illetve ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát.

(8) Az új épületekhez illetve a meglévő épületek átalakítása, bővítése során szükséges parkolóhelyek számát a mindenkor hatályos előírások és a vonatkozó kerületi rendelet alapján kell számítani.

⁸⁰ A címet módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (30) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

(9) ⁸¹Meglévő épület(rész) funkcióváltása esetén a többlet parkolási igényt a parkolásra vonatkozó általános és helyi előírások szerint teljesíteni kell.

(10) ⁸²Zárt sorú beépítési módú övezetben az építményre előírt parkolók legfeljebb 5 %-a helyezhető el térszínen.

(11) Szabadonálló beépítési módú területen az építményre előírt parkolók legfeljebb 20 %-a helyezhető el a terepszinten.

(12) A terepszinten kialakított parkolókat fásított parkolóként kell kialakítani, 4 parkolóhely után egy fa kihelyezésével.

(13) A lakóterületek - L1-IX-01 jelű építési övezet és L7-IX-KK jelű övezet - területén a szabályozási tervben meghatározott helyen a közhasználat elől lezárt fásított parkoló-udvar alakítható ki a terület tulajdonosával kötött megállapodásnak megfelelően.

KÖZMŰ ÉPÍTMÉNYEK

20. § (1) A területen keresztülhaladó, illetve annak közvetlen határvonalait érintő közmű-vezeték hálózatok, annak műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban értendő – a vonatkozó rendeletekben és szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek, az üzemeltetővel egyeztetett kiváltásukig, megszüntetésükig.

(2) A területen a használaton kívüli közművezetéseket, berendezéseket, építményeket el kell távolítani.

(3) A területen új légvezeték nem helyezhető el. A meglévő légvezeték esetében csak az élet- és vagyonbiztonság érdekében szükséges felújítások, korszerűsítések végezhetők. A meglévő légvezetéseket csere, illetve kapacitásnövelő felújítás esetén földkábelként kell vezetni.

(4) A területen a telkeket teljes közművesítéssel kell kialakítani, illetve a teljes közművesítést kell biztosítani.

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

21. § (1) A szabályzatban alkalmazott fogalmak értelmezése az alábbi:

a) homlokzatmagasság: a tetősík valamint az épület homlokzatsíkjának metszészvonala és a rendezett terepszint (járdató-vonal) között függőlegesen mért távolság;

b) szintszámmal meghatározott magassági értékek esetében: a földszintet 3,5 m-es, az emeleteket 3,0 m-es, a tetőtéri szint térfalát 1,5 m-es értékkel kell értelmezni.

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK⁸³

22. §

(1) A területen a Ferencvárosi Önkormányzat, mint jogi személy az alábbiakban felsorolt ingatlanokra vonatkozóan elővásárlási jogot érvényesít:

tömb-szám	cím	helyrajzi szám	cél
70	Bárd utca 3.	37984/8	átépítés
70	Bárd utca 1. = Tóth Kálmán utca 25.	37984/12	átépítés
70	Tóth Kálmán utca 23.	37984/13	átépítés
71	Tóth Kálmán utca 15-19. = Vaskapu utca 43-45.	38001	átépítés

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

23. §⁸⁴ (1)⁸⁵

⁸¹ Módosította a 31/2015. (XI.24.) rendelet 8.§-a, hatályos 2015. december 24-től.

⁸² A (9)-(12) bekezdések számozását (9)-(13) bekezdésre módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (31) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁸³ Beiktatta a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (32) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

- (2)⁸⁶
 (1)⁸⁷ Jelen rendelet a kihirdetéskor lép hatályba.
 (4)⁸⁸
 (5)⁸⁹

Budapest, 2015. november 19.

1. MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV (M=1 : 1000)

1. FÜGGELÉK: VÉDETT ÉPÍTMÉNYEK

Műemlékek:

utca	házsám	helyrajzi szám	védettség meghatározása	
Soroksári út	48-54	38000/1, 38000/3	volt Hungária malom	M
Tóth Kálmán utca	9-13			
Vágóhid utca	8			

Műemléki környezet: a 38000/1, 380100/2 és 38000/3 hrsz-ú ingatlanok

Fővárosi védettség:

utca	házsám	helyrajzi szám	védettség meghatározása	
Soroksári út	58	38021/4	volt Közvágóhid	HV
Máriássy utca	5	38025/8	volt Borjú-vásárcsarnok	HV

Kerületi védettség:

utca	házsám	helyrajzi szám	védettség meghatározása	
Haller utca	19-21	38262/10	Szent Vince templom	KV
Vágóhid utca	15	38268/2	bolgár ortodox templom	KV

2. FÜGGELÉK: VÉDETT TERÜLETEK -

3. FÜGGELÉK: EGYÉB VÉDETTSÉGEK MÁS JOGSZABÁLYOK ALAPJÁN

A 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (BVKSZ) 2. számú melléklete alapján

Városkép szempontjából kiemelt területek

II. ÚTVONALAK

36. VIII., IX., X., XVIII., XIX. kerület Üllői út
 37. VIII., IX. kerület..... Fiumei út-Orczy tér-Nagyvárad tér-Haller utca
 38. VIII., IX., X. kerület Üllői út
 39. IX. kerület..... Soroksári út

A 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (BVKSZ) 5. számú melléklete alapján

A városkép, a növényzet értéke és az idegenforgalom szempontjából védett közparkok, terek, kertek, temetők, fasorok

⁸⁴ A paragrafus számozását módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (33) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁸⁵ Törölte a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (33) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁸⁶ Törölte a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (33) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁸⁷ A bekezdés számozását módosította a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (33) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től.

⁸⁸ Törölte a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (33) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

⁸⁹ Törölte a 20/2008. (VI.25.) rendelet 1. § (33) bekezdése, hatályos 2008. 06.27-től

D) Fasorok

79.	VIII., IX., X., XIV.	Hungária körút, Könyves Kálmán körút
80.	VIII., IX., X.	Üllői út
81.	IX.	Ferenc körút
82.	IX.	Haller utca
83.	IX.	Mester utca