

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
25/2016. (XI.22.) rendelete**

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

A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés b) és 13.§ (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a 8.§ (2) bekezdés szerinti véleményezési jogkörben eljáró szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

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

2. Az előírások alkalmazása

2. §

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

3. Értelmező rendelkezések, fogalom meghatározások

3. §

- (1) Jelen rendelet alkalmazásában:
 1. **Aktív zöldfelület:** a terület zöldfelületi rendszerének teljes értékű, térszín alatt nem beépített és nem beépíthető része, amely fák telepítésére alkalmas.
 2. **Átjáró közös zöldfelülethez:** a közös használatra szánt zöldfelületek közterületi kapcsolatát biztosító, a Szabályozási terven jelölt, területsáv.
 3. **Egyéb, beépítésre nem szánt (KZ) telek parkolóterületi célú bruttó szintterülete:** a telken kizárólag térszín alatt létesíthető parkolóterületi hasznosítású és annak üzemeltetéséhez szükséges (közlekedési és egyéb rendeltetésű) összesített bruttó alapterület (m²)
 4. **Egyszintes növényzet:** gyepvel vagy talajtakaró növényekkel borított zöldfelület.

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

23. **Tetőkert:** lapostető födémszerkezetén 41 cm vagy azt meghaladó felszintakarással kialakított, legalább kétszintes növényzettel beültetett építményrész, öntözés biztosításával.
24. **Tetőterasz:** lapostető födémszerkezetén járható burkolattal kialakított felület
25. **Tűzfal kertészeti eszközökkel történő takarása:** az épület tűzfalán a tájolásnak megfelelően speciálisan kiválasztott kúszónövények telepítésével történő takarás, melynek megtartására a homlokzat síkján elhelyezhető fém illetve faszerkezetű tartórács.
26. **Zöldtető:** legalább 21 cm termőréteggel, vagy könnyített szerkezetű talajtakarással fedett, egyszintes növényállományú félintenzív növényzettel telepített lapostető, öntözés biztosításával.
27. **Gyalogos átjáró:** tömbökön átvezető, utcák közti gyalogos átjárásra szolgáló, közhasználat elől el nem zárható, díszburkolattal, zöldfelületekkel, utcabútorokkal berendezett passzázs.

4. A rendelet mellékletei

4. §

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

5. Szabályozási elemek

5.§

- (1) Jelen rendelet a Szabályozási Tervvel együtt alkalmazandó.
- (2) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
 - a) szabályozási vonal
 - b) építési övezet jele
 - c) építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
 - d) kötelező megszüntető jel
 - e) kötelező gyalogos és kerékpáros átjárás helye, kapcsolat nyomvonala
 - f) közforgalom elől el nem zárható terület
 - g) az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagasság értéke (K-1)
 - h) településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
 - i) meglévő, megtartandó faegyed
 - j) meglévő, megtartandó védett faegyed
 - k) kötelező közterületi fásítás (telepítendő fasor), planténorsor
 - l) szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat
 - m) intézmény kötelezően megtartandó zöldfelülete
 - n) közkert (Zkp)
 - o) park jellegű közcélú tér (PJK)
 - p) lakótelepi közkert (LKK)
 - q) közös használatú zöldfelület (KZ)
 - r) KZ jellegű, telken belül kialakított megtartandó zöldfelület
 - s) átjáró közös zöldfelülethez
- (3) A kötelező érvényű szabályozási elemektől eltérni vagy azokat megváltoztatni csak a rendelet módosításával lehet.

6. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

6. §

- (1) Kötelező telket alakítani új építés esetén a szabályozási vonallal és a kötelező megszüntető jellel érintett telkek esetében.

7. Területfelhasználási egységek

7. §

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

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

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

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

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

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

8. §

- (1) A Szabályozási Területen telkenként több épület elhelyezhető a vonatkozó előírások betartásával.
- (2) A Szabályozási Területen egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (3) Meglévő épület, épületrész akkor bontható, ha
- a) nem áll értékvédelem alatt
 - b) helyi és fővárosi védelem alatt álló épület, épületrész esetén, ha azt életveszély elhárítása szükségessé teszi.
 - c) helyi és fővárosi védelem alatt álló épület, épületrész esetén a védettség megszűnését követően
- (4) Zárt egyedi, 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.
- (5) A nem beépíthető, KZ jelű telkek felé homlokzat nyitható. A meglévő épületek telkei a KZ jelű telkekkel abban az esetben nyithatók össze, ha az adott épület lakófunkciójú, és kapuja zárható. Önálló telket igénylő intézmény telke KZ jelű telkekkel nem nyitható össze. Minden KZ jelű telekhez legalább egy, karbantartó gépjárművel is használható, közvetlen közterületi kapcsolat (átjáró) kialakítását kell biztosítani.

- (6) A KZ telkekkel határos épületek tűzfalai egységes módon homlokzatosíthatók és megnyithatók, a homlokzatosítás során a KZ felé történő kinyúlás mértéke nem haladhatja meg a 0,5 métert kizárólag osztó- és zárópárkány vagy az épületet tagoló szerkezeti elem létesítése céljára.
- (7) A KZ jelű területeken térszín alatt kizárólag a telkeket határoló épületekhez tartozó gépjárműtárolók létesíthetők, ezek parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a KZ telek területének 0,6-szeresét ($0,6 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$).
- (8) A Szabályozási Területen sátor, lakókocsi, tűzrakóhely nem helyezhető el.
- (9) A Szabályozási Területen napkollektor, napelem elhelyezhető.
- (10) A Szabályozási Területen a telkek közterületi határvonalán kerítés az intézménykertek esetében valamint a jelen rendelet egyedi övezeti előírásai alapján létesíthető.
- (11) A tömbbelső közös használatú KZ területei és magántelkek határán legfeljebb alacsony, jelzésszerű kerítés (1,0 m magas, 90%-ban áttört) és/vagy sövény létesíthető. Amennyiben a közös zöldfelületek és csatlakozó magántelkek közös használatúak, a telekhatáron újonnan csak alacsony sövény létesíthető.
- (12) A KZ jelű telek határán, illetve területén - amennyiben jelen rendelet egyedi övezeti előírásai ettől eltérően nem rendelkeznek - kerítés nem létesíthető kivéve, ahol a KZ közvetlenül határos gyalogos átjáróval vagy egyéb közterülettel (11, 20, 40. tömb).
- (13) A KZ jelű telkeken a több ütemben megvalósuló beépítések építési ideje alatt, az építési terület lehatárolására kerítés létesíthető, maximum 2,0 méter magasságig.

9. Építmények elhelyezése, kialakítása, átalakítása, bővítése

9. §

- (1) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése esetén lakóhelyiség padlószint-magasságának az épület közterülettel határos épületraktusában a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mért legkisebb értéke
 - a) a Ferenc körút, Üllői út mentén: 3,0 méter
 - b) egyéb utcák, terek mentén: 1,5 méter
 - c) A meglévő épületek teljes felújítása, átépítése esetén – amennyiben a felújítás során műszaki vagy gazdasági okból egyéb megoldás nem lehetséges - a meglévő épület földszintjén elhelyezkedő lakások megtarthatók, az esetben, ha a járdaszinttől függőlegesen felfelé mért padlószint legalább 0,3 méter.
- (2) Az építési telek utcai telekhatára - amennyiben jelen rendelet egyedi övezetekre vonatkozó előírásai ettől eltérően nem rendelkeznek - építési vonalnak tekintendő az alábbiak szerint
 - a) az utcai telekhatár teljes hosszán a földszint fölötti zárófödém magasságáig és
 - b) a csatlakozó szomszédos épületek meglévő párkánymagasságáig azok homlokzati síkjához csatlakozóan minimum 1,5 méter szélességben
- (3) A Szabályozási Területen az elő-, oldal- és hátsókert mérete:
 - a) új épület létesítése és meglévő épület bővítése, átépítése esetén az elő-, oldal- és hátsókert mérete: 0,0 méter
 - b) a Szabályozási Terven építési hely jelölése esetén annak, valamint jelen rendelet egyedi övezetekre vonatkozó előírásainak megfelelően
 - c) a meglévő épületek esetében: kialakult.
- (4) Közterületről és a szomszédos épületből látható, 1 métert meghaladó magasságú új tűzfal kialakítása esetén az épület határoló falát zárt homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.
- (5) Meglévő épületek közterület felőli alagsori illetve pinceszintje a közterület felől csak abban az esetben nyitható meg, ha
 - a) építészeti kialakítása illeszkedik a meglévő homlokzat nyílásrendszeréhez,
 - b) az épület homlokzati síkja elé csak lépcső és annak korlátja, valamint a bejárat kialakítását szolgáló építmény épülhet, melynek magassága legfeljebb a meglévő

- magasföldszinti osztópárkányig terjed és a homlokzati síktól mért legnagyobb távolsága nem haladja meg a 0,5 métert;
- c) a megközelítéséhez szükséges lejárati a homlokzatsíktól mért legfeljebb 0,5 m-t foglal el a közterületből és a gyalogosmozgás céljára fennmaradó közterület szélessége legalább 1,0 méter.
- (7) Meglévő épület tetőterének beépítése csak abban az esetben megengedett, ha
- az új rendeltetési egység után számított gépjárművek elhelyezése jelen rendelet parkolási előírásai szerint megoldható,
 - a tetőtérben csak egy épületszint épül (rendeltetési egységen belüli galéria megengedett)
- (8) Homlokzati elemek legnagyobb megengedett a közterület fölé való kinyúlás mértéke, amennyiben a jelen rendelet egyedi övezeti előírásai ettől eltérően egyedileg nem rendelkeznek:
- 15 m, vagy annál nagyobb közterület-szélesség esetén: 2,0 m,
 - 12 m-15 m közötti közterület-szélesség esetén: 1,5 m,
 - 12 m, vagy annál kisebb közterület-szélesség esetén: 0,5 m kizárólag osztó-és zárópárkány vagy az épületet tagoló szerkezeti elem létesítése céljára.
- (8) Új épületeknél az eső- illetve napvédő szerkezetek helye kialakítandó, egyedi légkondicionáló berendezések közterületről nem látható elhelyezésének lehetősége biztosítandó, vagy központi légkondicionálás létesítendő.
- (9) Az épületeken elhelyezett áttört erkélykorlátok átlátás elleni valamint egyéb biztonsági védelmére csak időjárásnak ellenálló anyag (pl. napszövet) alkalmazható, mely cserélhető és bármikor elbontható.
- (10) Közterület felőli emeleti homlokzatokon önálló szerkezetű esőtető, külső tokos redőny nem létesíthető.
- (11) Az erkélyek felett rögzített ernyőszerkezet az erkély homlokzati síkból történő kiállásáig az adott homlokzaton egységes kialakítással létesíthető.
- (12) Épülethomlokzatokkal illetve tűzfalakkal határolt udvaros épület zöldtetős vagy tetőteraszos kialakítású udvarlefedése a földszinti vagy az első emeleti födém magasságában létesíthető, amennyiben az alatta lévő szinteken az udvar felé közvetlenül lakoszoba nem nyílik. Áttetsző, szellőztethető tetővel való lefedés bármelyik szint födémének magasságában létesíthető
- (13) 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 lakoszobák használatát nem korlátozhatja. Felvonó létesítése esetén annak szerkezetét a közterület felől nem látható módon kell kialakítani.
- (14) Meglévő épületek esetében - amennyiben az épületen belül műszakilag nem megoldható – szellőző-berendezés és egyéb klímaberendezés gépészetének szerkezete az udvarban elhelyezhető a mindenkori zajvédelmi előírások betartása mellett, de csak azon esetekben, amennyiben az elhelyezésre kerülő szerkezetek közterületről, és a közös zöldfelületek (KZ) felől nem láthatók.
- (15) Imissziós mérések eredményeit kijelző, turisztikai, vagy önkormányzati információs tábla nem minősül reklámhordozónak, bármely közterületen elhelyezhető, ha a gyalogos forgalmat nem akadályozza és elhelyezése városképi szempontból illeszkedő.

10. Épületmagasság, párkány-és gerincmagasság, tető kialakítás

10. §

- (1) A Szabályozási Területen az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális legnagyobb utcai párkánymagassági értékeket a K-1 sz. melléklet tartalmazza.
- (2) A párkánymagasságok értékei az épület utcai homlokzatára vonatkoznak az adott utcaszakasz adottságainak figyelembe vételével és az alábbi előírások együttes alkalmazásával:

- a) a megengedett legnagyobb párkánymagasságot arra az utcára kell vonatkoztatni, amely felé az adott épület homlokzata tekint. Saroktelek esetén a szélesebb utcát lehet figyelembe venni, alacsonyabb épülethez való megfelelő illeszkedés mellett, ez esetben a Szabályozási Terven feltüntetett értéket nem kell figyelembe venni.
 - b) az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl a megengedett legnagyobb párkánymagasság vonalától a telek irányába emelkedő 45 fokos ferde síkon és az e metszévonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok)
 - c) új épület építése esetén a meglévő szomszédos épület(ek) párkánymagasságához +/- 1,0 méteres eltéréssel kell csatlakozni
 - d) amennyiben a meglévő épületek párkánymagassága a Szabályozási Terven meghatározott legnagyobb utcai értékét 6,0 méterrel meghaladja, a b) pontban meghatározott magassági sík elérheti a szomszédos épület utcai gerincmagasságát, de az eltérés nem lehet több 6,0 méternél.
 - e) a b) és d) pontban meghatározott magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében
 - tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál
 - torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdész, tetődísz - meglévők kivételével legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál mely az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható és a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók az alábbi esetekben:
- a) sérült, elpusztult tetőzet, vagy épületdész visszaépítése, helyreállítása
 - b) meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
 - c) meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.
- (4) A Szabályozási Területen a maximális épületmagasság az egyes övezetekben nem haladhatja az alábbiakat:
- a) Vt-V/IX-R jelű építési övezetek (Városközpont terület): 24,0 méter
 - b) Ln-1/IX-R jelű építési övezetek (Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület): 26,0 méter
 - c) Ln-T/IX-R jelű építési övezet (Nagyvárosias, telepszerű lakóterület): a meglévő lakóépületek tetőfelépítménnyel történő bővítése esetén az épületek jelenlegi épületmagassága 1,5 méterrel növelhető, a 37280/6 helyrajzi számú telken maximum 8,0 méter.
- (5) Új épület létesítése és meglévő épület átalakítása esetén
- a) magastető hajlásszöge elsősorban a szomszédos épületek tetőhajlásához illesztendő,
 - b) a tető hajlásszöge legfeljebb 45° lehet, ennél magasabb meglévő megtartható,
 - c) védett épületek esetében a tetőidom az eredeti tervek alapján helyreállítható, átépíthető
 - d) nem hagyományos tetőidommal lefedett épület összterfogata nem haladhatja meg a hagyományos tetőidom szabályai szerint kialakított épületét
 - e) meglévő épület esetében az (2) bekezdés b) pontjában meghatározotknál magasabb tetőfelépítmények felújíthatók vagy védett épületek esetében az eredeti tervek alapján visszaállíthatók.

11. Értékvédelem

11. §

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

12. A városkép védelme, városképi illeszkedés szabályai

12. §

- (1) Az épületek közterületről látható homlokzatán és tetőzetén légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, kültéri klímaberendezés, fémkémény nem helyezhető el.
- (2) Védett épületek nyílászárói csak a meglévővel azonos anyagú, osztásrendű és színű újakra cserélhetők. A nem védett épületek esetében az osztásrend és a szín megtartása kötelező, az anyag megtartása – amennyiben a lehetőségek megengedik - ajánlott.
- (3) A portálok, kirakatszekrények, cégérek, hirdetőtáblák méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani. Utólagos cseréjük, átalakításuk csak a teljes homlokzat és környezet figyelembevételével, azt nem zavaró módon helyezhető el.
- (4) Erkélyek, loggiák utólagos bezárása, beüvegezése az épület egészére, egységes kialakítással, összehangolt formában csak az Ln-T/IX-R övezet telkein meglévő épületek esetében lehetséges.

13. Közlekedés, parkolás

13. §

- (1) A Szabályozási Területen lévő utcák szabályozási szélességét a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Új épület létesítése a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben – a műszaki adottságok keretein belül - telken belül kell kialakítani.
- (3) Meglévő épület bővítése, vagy funkcióváltása esetén a meglévőhöz képest annyi többlet személygépjármű elhelyezését kell biztosítani, mely a korábbi funkcióhoz tartozó előírásokhoz képesti növekmény.
- (4) Meglévő lakóépület felújítása során új személygépjármű férőhelyet nem kell létesíteni, a meglévő térszín alatti garázsok férőhelyszáma nem csökkenthető.
- (5) 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 önkormányzati részére fizetendő 1.000.000,- 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.
- (6) Új épület létesítése, illetve épületbővítés esetén telken belül új felszíni parkoló nem alakítható ki, kivétel ez alól az épület rendeltetésszerű használatához megállásra, várakozásra kijelölt illetve egyéb szakhatóságok által kötelezően előírt terület.
- (7) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:

Egy személygépkocsi számítandó:

1. lakások után az alábbiak szerint

- a) nettó 120 m²-t meghaladó lakás alapterület esetén, és minden lakás után további egy gépjárműtároló
- b) nettó 65-120 m² lakás alapterület esetén
- c) nettó 45-65 m² lakás alapterület esetén a lakásszám háromnegyede után
- d) nettó 45 m²-nél kisebb lakás alapterület esetén a lakásszám fele után

2. szálláshely szolgáltató egység vendégszobaszámának egynegyede után

3. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25 m² alapterülete után
 4. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatottjának létszáma vagy a tantermek összes nettó alapterületének minden megkezdett nettó 100 m²-e után, azt az esetet figyelembe véve, mely a magasabb számot eredményezi
 5. felsőfokú oktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m² alapterülete után,
 6. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után,
 7. egyéb művelődési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 100 m² alapterülete után,
 8. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után
 9. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 25 m² alapterülete után,
 10. raktárhelyiségek minden megkezdett nettó 500 m² alapterülete után,
 11. irodafunkció esetén az épület területének minden megkezdett nettó 50 m² alapterülete után
 12. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m² alapterülete után,
 13. kollégium, diákothton, diákszálló esetében minden 15 férőhely után
 14. idősek otthona esetében minden 10 férőhely után
- (8) Meglévő épület alagsori és pinceszintje teremgarázssá alakítható az övezeti előírásokkal összhangban, ha a műszaki feltételek azt lehetővé teszik.
- (9) A Ferencvárosi Önkormányzat saját - közcélú - beruházásaként megvalósuló épületek, létesítmények és önkormányzati épületfelújítások, átalakítások, bővítések esetében a gépjárművek elhelyezését nem kell a telken belül biztosítani.

14. Közterületekre vonatkozó egyedi előírások, közterületek használata

14. §

- (1) Közterületi berendezési tárgy kizárólag úgy helyezhető el, hogy a gyalogos közlekedés számára minimum 1,5 m szabad egybefüggő szélesség biztosítva legyen, kivételek ez alól a KÖu közterületek, melyre vonatkozó rendelkezéseket a rendelet 25. §-a tartalmazza.
- (2) Az utcabútorok, köztárgyak, kiemelt növényágak csak a közlekedést nem zavaró módon helyezhetők el.
- (3) A Szabályozási Területen közterületen állandó jelleggel egységes kialakítású újság-és virágárusító pavilon, jegyárusító automata, segélyhívó állomás, közcélú információs berendezés, a kerékpáros infrastruktúra létesítményei helyezhetők el.
- (4) A Szabályozási Területen közterületen önálló bankjegyautomata, vitrin nem helyezhető el.
- (5) A Szabályozási Területen közterületen vendéglátó szezonális terasz
 - a) a közterületen legalább 1,5 méter szabad egybefüggő gyalogos járófelület biztosításával,
 - b) az épület főkapujának és egyéb rendeltetési egységeinek, kirakatainak akadálytalan megközelítése biztosításával létesíthető.
- (6) A közterületi szezonális vendéglátó teraszoknak a közterület további részétől való lehatárolását elsősorban dézsás növényekkel, valamint a közlekedésbiztonsági szempontok betartása esetén indokolt egyedi, maximum 1,0 méter magasságú szerkezetű, növényvel ellátott kialakítással kell megoldani. Árnyékolását önálló, összefüggő mobil napernyővel, valamint jelen rendelet 12.§ (9) bekezdésében meghatározottaknak megfelelően kell megoldani. A közterületi szezonális vendéglátó teraszok téliesítése nem megengedett.
- (7) A közterületi szezonális vendéglátó teraszok a működéshez szükséges vezetékes infrastruktúra (elektromos kábelek) ellátását burkolatba süllyesztett formában ki kell építeni. A gyalogos

járófelületeken és azok légtérben a gyalogosok mozgását akadályozó módon kábeleket átvezetni átmeneti jelleggel sem lehet.

- (8) Gyalogos passzázs területén vendéglátó terasz akkor létesíthető, ha a szabadon maradó gyalogos szélesség legalább 1,5 méter.
- (9) Közmű rendeltetésű köztárgy – új létesítés vagy csere esetén, amennyiben az épületen belül nem létesíthető – csak az értékes városi környezetbe illeszkedő megjelenéssel helyezhető el. Légvezeték – a tömegközlekedési eszközök vezetékeinek kivételével – nem létesíthető, meglévő felújításkor megszüntetendő.
- (10) A „gyalogos elsőbbségű közterület” jelű közterületek forgalomcsillapított, vagy a forgalomcsillapítás rendszerébe bevonandó közlekedési területek.
- (11) A Szabályozási Területen teljes területén a közterületek burkolatainak, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, díszvilágító és hirdető/tájékoztató berendezéseit egységesen és igényesen kell kialakítani és fenntartani.
- (12) Az új beépítések homlokvonalának hátrahúzásával kiszélesedő – a szabályozási terven jelölt - közterületrészek fásítása kötelező. Egyéb helyeken, ahol a közművek elhelyezése és az utca szélessége lehetővé teszi, törekedni kell az utcák utólagos fásítására. Ennek érdekében a 9 méternél szélesebb utcákban, a közművek esedékes felújításánál, korszerűsítésénél meg kell vizsgálni, és ha mód van rá, biztosítani kell faültetésre alkalmas helyeket.
- (13) Az épületek földszintjén a közterületekhez csatlakozóan megépült és tervezett árkádok területe közforgalom elől el nem zárható terület.

15. A reklámokra, hirdető berendezésekre vonatkozó rendelkezések

15. §

- (1) A szabályozás hatálya alá tartozó területen óriásplakát, illetve A1-es ívméretet (840x597 mm) meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó nem helyezhető el, kivéve a kulturális rendezvényt hirdető plakátokat, az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen.

16. A közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó rendelkezések

16.§

- (1) A közhasználat céljára átadott területeken elhelyezett hirdető-berendezések, építmények, köztárgyak, közművek létesítésének feltételei azonosak a közterületen elhelyezettekével.
- (2) A gyalogos passzázsok kialakítására vonatkozó előírásokat az egyes építési övezetekre vonatkozóan jelen rendelet egyedi övezeti előírásai tartalmazzák:

17. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

17.§

- (1) A meglévő közművek kiváltásakor, vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.
- (2) Útrekonstrukció esetén – amennyiben szükséges - az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.
- (3) Az átépülő közművezeték a jogszabályi előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyen maradó közmű mellé, hogy utcafásításra terület szabaduljon fel.
- (4) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására figyelemmel kell lenni, azokon semmilyen reklámozási célú felület nem alakítható ki. A közművezetéseket felszín alatti, a közműlétesítményeket felszín alatti vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni.

- (5) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyás-fenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizeket helyi átemelő létesítésével kell a közcatorna-hálózatba vezetni.
- (6) A Szabályozási Területen terepszint alatti építkezéssel a talaj-és rétegvíz áramlás útját elzárni nem szabad, annak megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (7) A terepszint alatti építkezéseknél figyelembe kell venni a Dunán levonuló árhullámok hatására jelentkező talajvízszint-mozgást.
- (8) A Szabályozási Területről a szennyvizet közcatornával kell elszállítani, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvíz vezethető, ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (9) A 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 aléptímeny hálózatot kell kialakítani, amelybe az egyes táv- és hírközlési kábelek utólag behúzhatók.
- (10) Meglévő lapostetős épület zárófödémén hírközlési berendezés elhelyezhető (parabolaantenna, mobiltelefon-átjátszó) legfeljebb 4 m magasságig.
- (11) Épületek közötti légtérben a közterületeken légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető, kivéve azokat az eseteket amennyiben ezek a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükségesek.
- (12) Az elektromos kábeleket falon kívül vezetni, a homlokzaton kábelcsatornát létesíteni nem szabad. Falbontással járó munkálatok esetén a helyreállítást, a homlokzattal azonos színű lefestését az építető köteles elvégezni.

18. Környezetvédelem

18. §

- (1) A Szabályozási Területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (távhő, gáz, elektromos) formában vagy megújuló (kivéve szélenergia) 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.

19. Zöldfelületek

19. §

- (1) A zöldfelületi rendszer elemeire, - melyek az SZ-1 Szabályozási Terven és a Z-1 Zöldfelületi terven megjelölt jelekkel a következők - az alábbiakat kell alkalmazni az egyedi övezeti előírások együttes alkalmazásával:
 - a) Zkp/IX-R jelű közkert
 - b) Szerkezeti jelentőségű zöldfelületi kapcsolat – Tompa utca
 - c) LKK jelű – lakótelepi közkertek
 - d) PJK jelű – park jellegű közcélú terek
 - e) KZ jelű zöldfelületek
 - f) KZ jellegű, telken belül kialakított megtartandó zöldfelület
 - g) a tömbbelsőkbén meglévő gyalogos utcák, terek növényzettel fedett területrészei
 - h) a fasorok, ezen belül megkülönböztetett jellel (piktogrammal) rendelkező
 - fővárosi jelentőségű védett kiemelt
 - városképi jelentőségű fasorok
 - meglévő fasorok, planténer sorok
 - telepítendő fasorok, fasori pótlások
 - i) a tömbön belüli telkek saját zöldfelülete, amely lakókert és intézménykert lehet
 - j) felületi, lineáris és pontszerű elemek
 - függőleges növényfelületek (kertészeti eszközökkel rendezendő tűzfalak)

- megtartandó fa, facsoport
 - telepítendő fa
- (2) A Szabályozási Terület PJK jelű – park jellegű közcélú terei, melyeken:
 - a) a zöldfelületi arány legalább 25 %, ezen belül fák telepítését is biztosítani kell, az egyes fák részére legkevesebb 2 m³-es ültetési hely biztosítandó
 - b) közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki
 - (3) Lakótelepi közkert (LKK) a teleszerű lakóterületek 1 ha-nál kisebb, már meglévő, megtartandó zöldfelületei, ahol
 - a) a meglévő zöldfelületek aránya tovább nem csökkenthető
 - b) a kialakult zöldfelületeken új épület nem helyezhető el
 - c) a közkertekben kizárólag a pihenés, testedzés építményei, és a máshol el nem helyezhető közmű létesítmények helyezhetők el
 - d) terepszint alatti létesítmény közkert területen nem építhető, kivéve közmű
 - e) közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki,
 - (4) A tömbön belüli zöldfelületek funkciójuk és használati jogviszonyuk alapján közös használatra szánt KZ jelű területek a Vt-V/IX-R és Ln-1/IX-R jelű övezetek területein belül a megépült és részben megépült tömbökben önálló ingatlanként, növényzettel fedetten, a környező lakóházak által közösen használható, felszín alatt kizárólag mélygarázs céljára igénybe vehető, nem beépíthető telkeként alakítandók illetve tartandók fenn ki az alábbiakkal összhangban:
 - a) a felszín alatti mélygarázsok területén kívüli területek aktív zöldfelületként alakítandók ki. Az aktív zöldfelületen belül kerti út, pihenő, játszóhely alakítható ki.
 - b) a KZ jelű területeken aktív zöldfelületein 200 m²-ként legalább 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát növelő, város-és árnyéktűrő fa és 20 db cserje, vagy árnyéktűrő talajtakaró, amennyiben a fatelepítés a kialakult állapotok miatt nem lehetséges, úgy összesen 40 db cserje telepítéséről kell gondoskodni.
 - c) a terep rendezésével biztosítani kell a felszíni vízelvezetést
 - d) a rehabilitációs terület újonnan kialakítandó KZ jelű zöldfelületein a felszín alatti parkolók felett átlag 75 cm-es földfeltöltést kell biztosítani, legalább 60 cm földem süllyesztéssel a rendezett terephez viszonyítva.
 - (5) Az oktatás-nevelési intézmények zöldfelületei, a meglévő és megmaradó intézmények kertjei és sportterületei, és az átalakított tömbök tervezett zöldfelületi együtteseiben a meglévő zöldfelületek aránya nem csökkenthető
 - (6) A Szabályozási Terven jelölt tervezett fasorok esetében várostűrő, legalább közepes lombkoronát fejlesztő, előnevelt fák ültetendők a közterületek szélességének figyelembevételével. A fák öntözési lehetőségének biztosításáról a kiépítéssel egy időben gondoskodni szükséges.
 - (7) Fásítandóak a Szabályozási Terv-en „Telepítendő közterületi fa, fasor” jelkulccsal ellátott területek, illetve közútszakaszok. A meglévő fasorok pótlása szükséges a Szabályozási Terven jelzett szakaszokon. A Szabályozási Terven jelölt közterületi fásítások és a védett fasorok pótlásai kötelezőek.
 - (8) A szabályozási terv egyedi jellel jelöli a megtartandó fákat.
 - (9) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az építési telkeken és a közterületeken az aktív zöldfelületeket a lehető legnagyobb egybefüggő kiterjedéssel valamint nagy lombtömeget adó és biológiailag aktív növényzet biztosításával kell kialakítani.
 - (10) Meglévő épület szintterület növekedéssel járó átépítése, bővítése esetén - amennyiben a telekadottságok ezt lehetővé teszik - az építési telek nem beépített részének minden 100 m²-e után gondoskodni kell legalább 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát növelő, város-és árnyéktűrő fa és minimum 20 db cserje, vagy árnyéktűrő talajtakaró, amennyiben a fatelepítés a kialakult állapotok miatt nem lehetséges, úgy összesen minimum 40 db cserje telepítéséről.
 - (11) A meglévő közterületek átalakítása és felújítása során a közterületi zöldfelületek tervezéséről és kialakításáról is gondoskodni kell.

20. Beépítésre szánt építési övezetek

20. §

- (2) A beépítésre szánt területek övezetei tömbönként kerültek meghatározásra, az övezeti jel után szereplő /szám azonos a tömb számával. (Ö-1 Övezeti Terv)
- (3) A tömbök számozás szerinti lehatárolását jelen rendelet M02 számú melléklete tartalmazza.
- (4) Vt-V/IX-R jelű „Városközpont terület” építési övezetei: Vt-V/IX-R/1, /2, /3, /4, /5 jelű építési övezetek (Ferenc körút – Üllői út – Liliom utca – Mester utca által határolt terület - 1-5 sz. tömbök)
- (5) Ln-1/IX-R jelű „Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosú, zártudvaros beépítésű lakóterület” építési övezetei: Ln-1/IX-R/6 – /39; /41, /43 jelű építési övezetek (Liliom utca – Üllői út – (37280/7) helyrajzi számú közterület – Miháلكovics utca – Tűzoltó utca – (37298) helyrajzi számú közterület – Balázs Béla utca – Haller utca – Mester utca által határolt terület - 6-26., 28-39., 41. és 43. sz. tömbök)
- (6) Ln-T/IX-R jelű „Nagyvárosias, telepszerű lakóterület” építési övezete: Balázs Béla utca – Haller utca - (37280/7) helyrajzi számú közterület – Miháلكovics utca – Tűzoltó utca – (37298) helyrajzi számú közterület által határolt terület (40. és 42 sz. tömbök)

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

21. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) közintézmény
 - b) igazgatás
 - c) iroda
 - d) egészségügyi, szociális
 - e) szálláshely-szolgáltatás
 - f) lakás
 - g) szolgáltatás
 - h) vendéglátás
 - i) egyéb közösségi szórakoztatás
 - j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
 - k) sportlétesítmény
 - l) kiskereskedelem
- (2) A melléképítmények közül
 - a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) napkollektor
 - e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű, funkciójú épületek nem létesíthetők:
 - a) ipari épület, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkolóépület, parkolóház és az ezek üzemeltetéséhez szükséges létesítmények
 - b) önálló raktározási tevékenység céljára kialakított épület, építmény
 - c) üzemanyag-töltő állomás
 - d) meglévő épületet, épületrészt fenti rendeltetésekre meg az Optikai Lencsegyár (Thaly Kálmán utca 4.) működő létesítményének kivételével bővíteni, megváltoztatni nem lehet.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni a jelen rendelet a jelen rendeletben előírásaiban és mellékleteiben foglaltak betartásával lehet.

Az építési övezetek jele:**Vt-V/IX-R/1;/2;/3;/4;/5**

- a) megnevezése: városközpont terület
- b) az egyes telkek beépítési módja: M01-1. számú melléklet szerint
- c) a telkek legkisebb és legnagyobb területe: M01-1. számú melléklet szerint
- d) legnagyobb beépítési mértéke az építési övezetben nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti tömbönkénti mértéket: M01-1. számú melléklet szerint
- e) legkisebb zöldfelületi mértéke az építési övezetben nem lehet kevesebb, mint az M01-1. számú melléklet szerinti tömbönkénti mérték: M01-1. számú melléklet szerint
- f) legnagyobb általános szintterület az övezetben nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti tömbönkénti mértéket, továbbá
- fa) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti értéket
- fb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a másfélszeresét ($1,5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)
- fc) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető,
- g) legnagyobb parkolóterület:
- ga) új épület létesítése esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének az háromszorosát ($3,0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)
- gb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területét ($1,0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)
- gc) meglévő épület esetén: kialakult, alagsor és pinceszint átépítésével nem haladhatja meg a telek területét ($1,0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)
- h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 100%
- (5) A **Vt-V/IX-R** övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:
- a) Vt-V/IX-R/2 jelű építési övezet
- A Ferenc körúti épületsor telkein: meglévő épület bővítése, átépítése esetén az épületek hátsó traktusai elbontandók, a bontással felszabaduló helyet zöldfelületekkel tagoltan kell kialakítani, összekapcsolva a meglévő belső kertekkel.
- b) Vt-V/IX-R/3 jelű építési övezet
- A Ferenc körúti épületsor telkein: meglévő épület bővítése, átépítése esetén az épületek hátsó traktusai elbontandók, a bontással felszabaduló helyet zöldfelületekkel tagoltan kell kialakítani, összekapcsolva a meglévő belső kertekkel.
- c) Vt-V/IX-R/4 jelű építési övezet
- Az Angyal utca 39-43.sz – Tűzoltó utca 7-9.sz. gyermekklinika kertje egységesen alakítandó ki burkolatokkal, játszóhelyekkel, növényzettel, a gazdasági udvarrészek rendezésével, a zöldfelületi arány növelésével.

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

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

- h) szolgáltatás
 - i) vendéglátás
 - j) kulturális és egyéb közösségi szórakoztatás
 - k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
 - l) sport
 - m) kiskereskedelem
- (2) A melléképítmények közül
- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) napkollektor
 - e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben az alábbi rendeltetésű, funkciójú épületek nem létesíthetők:
- a) ipari épület, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkolóépület, parkolóház és az ezek üzemeltetéséhez szükséges létesítmények
 - b) önálló raktározási tevékenység céljára kialakított épület, építmény
 - c) üzemanyagtöltő állomás
 - d) meglévő épületet, épületrészt fenti rendeltetésekre megváltoztatni nem lehet
- (4) Övezeti előírások:
- a) megnevezése: nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület
 - b) az egyes telkek beépítési módja: M01-1. számú melléklet szerint
 - c) a telkek legkisebb és legnagyobb területe: M01-1. számú melléklet szerint
 - d) legnagyobb beépítési mértéke az építési övezetben nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti tömbönkénti mértéket: M01-1. számú melléklet szerint
 - e) legkisebb zöldfelületi mértéke az építési övezetben nem lehet kevesebb, mint az M01-1. számú melléklet szerinti tömbönkénti mérték: M01-1. számú melléklet szerint
 - f) legnagyobb általános szintterület az övezetben nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti tömbönkénti mértéket, továbbá
 - fa) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti értéket
 - fb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területének a kétszeresét (2,0 m²/ telek m²)
 - fc) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető
 - g) legnagyobb parkolóterület:
 - ga) új épület létesítése esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének az kétszeresét (2,0 m²/ telek m²)
 - gb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének 60 %-át (0,6 m²/ telek m²)
 - gc) meglévő épület esetén: kialakult, alagsor és pinceszint átépítésével nem haladhatja meg a telek területének 60 %-át (0,6 m²/ telek m²)
 - h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 100%
- (5) A Ln-1/IX-R jelű építési övezetekre vonatkozó egyedi előírások
- a) Ln-1/IX-R/6 jelű építési övezet: a 37114 helyrajzi számú telek beépítése esetében a Tűzoltó utca és a Liliom utca felőli telekhatáron épülethomlokzat kialakítása nem

- kötelező, azonban a 37119 helyrajzi számú telken lévő épület tűzfalának takarásáról gondoskodni kell.
- b) Ln-1/IX-R/7 jelű építési övezet: a 37505 helyrajzi számon kiépített kert telekhatárán és a 37494 hrsz. közös zöldfelület határán alacsony kerítés, elválasztó sövény nem létesíthető, a közterületi kapcsolat megőrzendő.
- c) Ln-1/IX-R/9 jelű építési övezet: a Berzenczey utca 32 sz. hátsó épületszárnyainak bontásakor összenyíló belső udvarokat zöldfelületekkel tagoltan kell kialakítani, a megjelenő tűzfalak kertészeti eszközökkel rendezendők.
- d) Ln-1/IX-R/11 jelű építési övezet:
- A közterületi átjáróban a kialakított helyekre planténerek helyezendők el.
 - A közös zöldfelület és közterületi átjáró határán a kerítés áttört kerítésként alakítandó ki.
- e) Ln-1/IX-R/12 jelű építési övezet: az Üllői út 69 sz. épület tűzfalai kertészeti eszközökkel rendezendők.
- f) Ln-1/IX-R/15 jelű építési övezet:
- a Salkaházi Sára park zöldfelületi aránya nem csökkenthető
 - az Örökimádás Templom telkének hátsókertje, a meglévő értékes növényállomány megőrzendő.
- g) Ln-1/IX-R/17 jelű építési övezet:
- A Bokréta utca és Viola utca között épült közterületi átjáró (Gát sétány) megnyitása biztosítandó, a terület zöldfelületi jellegének megőrzésével a gyalogos forgalom számára.
- h) Ln-1/IX-R/18 jelű építési övezet: az Üllői út 83-85-87 sz. alatti épületek homlokzatának védelme megszüntetésre javasolt.
- i) Ln-1/IX-R/19 jelű építési övezet:
- A Thaly Kálmán utca 36. sz. telek közös zöldfelületként alakítandó az óvodakert részeként.
 - A tömbben a közös zöldfelületen kialakított óvodakert, KRESZ-park és a társasházak által használt közös zöldfelület határán 2m magas áttört kerítés építhető.
- j) Ln-1/IX-R/20 jelű építési övezet: a 37676 hrsz. közös zöldfelület tovább építendő a beépítés részeként, a meglévő közös zöldfelülettel egységesen, aláépített kertként és aktív zöldfelületként.
- k) Ln-1/IX-R/21 jelű építési övezet:
- a 37181 és a 37186/2 helyrajzi számú telkek park jellegű közcélú területként alakítandók ki. A terület közforgalom elől el nem zárható, a Tűzoltó utca és az Üllői út közötti gyalogosátjárást biztosítani kell a 37186/1 és a 37185/2 helyrajzi számú telkeken.
 - a Thaly Kálmán utcában Tűzoltó utca és Üllői út közötti szakaszán a homlokzati elemek legnagyobb megengedett közterület felé való kinyúlásának mértéke: maximum 1,5 méter.
 - a 37187 helyrajzi számú ingatlan tűzfala a 37186/2 helyrajzi számú PJK terület felé homlokzatosítható, a PJK terület felé az ingatlanon akadálymentes átjárás kialakítható.
- l) Ln-1/IX-R/22 jelű építési övezet:
- a 37348/2 helyrajzi számú telek teljes területének a meglévő beépítéssel együtt maximum 80 %-a építhető be kijelölt építési helyen belül. A megengedett legnagyobb épületmagasság: 17,0 méter.
- m) Ln-1/IX-R/23 jelű építési övezet:
- a Leövey Klára Gimnázium udvarán lévő értékes platánok megőrzendők.
 - a Balázs Béla utca 22a, 22b. sz. előtti teresedés kiépítése a 28. tömb előtti közterület bővítésével együtt, egységesen építendő ki.

- n) Ln-1/IX-R/26 jelű építési övezet:
 - a tömb továbbépítése során a közös zöldfelület a meglévő közös zöldfelülethez illeszkedően építendő ki.
- o) Ln-1/IX-R/28 jelű építési övezet:
 - a Balázs Béla utca felőli telkek beépítése esetén a telkek egyesíthetők, a telken belüli zöldfelületet a meglévő KZ jelű területhez csatlakozóan kell kialakítani, de a zöldfelületeket nem kell egyesíteni, a telekhatáron kerítés létesíthető
 - a Balázs Béla utca közterületét a telek beépítésével egyidejűleg kell kiépíteni, az új közterületsávon fasor létesítésével egyidejűleg
- p) Ln-1/IX-R/29 jelű építési övezet: A Gát-utca 24-28 sz. és a Márton utca 8 a-b, belső szárnyainak bontása egymáshoz csatlakozó, de nem egyesített telken belüli zöldfelületek létesítendők, alá nem építhető területként. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak homlokzatnyitással és kertészeti eszközökkel rendezendők.
- q) Ln-1/IX-R/30 jelű építési övezet: A 37742 hrsz. telek udvara tovább fásítandó, a zöldfelületek arányát növelni kell.
- r) Ln-1/IX-R/31 jelű építési övezet: A tömbben lévő kondicionáló növényzet megőrzendő, a tűzfalak takarása kertészeti eszközökkel biztosítandó. A beépítés során a közös zöldfelület a meglévő közös zöldfelülettel egységesen építendő ki.
- s) Ln-1/IX-R/32 jelű építési övezet: A tömbben a belső épületszárnyak bontása esetén közös légterű telken belüli zöldfelületek alakítandók ki aktív zöldfelületként. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak kertészeti eszközökkel rendezendők. A Balázs Béla utca 30. sz. előtti teresedés kiépítése a 28. tömb előtti közterület bővítésével együtt, egységesen építendő ki.
- t) Ln-1/IX-R/34 jelű építési övezet: a 37771, 37772, 37774, 3775 és 37776 helyrajzi számú telkek csak a telkek összevonása után egy telekként építhetők be, a beépítés ütemezhető.
- u) Ln-1/IX-R/35 jelű építési övezet: A szabadon maradt tűzfalak kertészeti eszközökkel rendezendők.
- v) Ln-1/IX-R/37 jelű építési övezet: A tömbben a belső épületszárnyak bontása esetén közös légterű telken belüli zöldfelületek alakítandók ki aktív zöldfelületként. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak kertészeti eszközökkel rendezendők.
- w) Ln-1/IX-R/38 jelű építési övezet: A tűzfalak kertészeti eszközökkel rendezendők.
- x) Ln-1/IX-R/43 jelű építési övezet: a kialakult üzemanyagtöltő állomás fenntartható, de tovább nem fejleszthető. Az övezetben telket alakítani, építési tevékenységet folytatni nem lehet (kivéve állagmegóvási, karbantartási munkák).

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

23. §

- (1) Az építési övezet területe kialakult nagyvárosias, telepszerű lakóterület.
- (2) Az építési övezet területén új épület, építmény a közműépítmények kivételével nem létesíthető.
- (3) Az építési övezet területén a meglévő épületekben az alábbi rendeltetési egységek helyezhetők el illetve alakíthatók ki:
 - a) lakás
 - b) közintézmény
 - c) szolgáltatás
 - d) vendéglátás
 - e) kulturális és egyéb közösségi szórakoztatás
 - f) sport
 - g) kiskereskedelem
- (4) A melléképítmények közül
 - a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt

- b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
- c) kerti vízmedence,
- d) napkollektor
- e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
helyezhetők el.
- (5) Az építési övezetben nem lehet helyezhető el
- a) ipari létesítmény
- b) önálló raktározási funkciójú létesítmény
- c) új üzemanyagtöltő állomás
- d) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni nem lehet.
- (6) Övezeti előírások:
- a) megnevezése: nagyvárosias, teleszerű lakóterület
- b) az egyes telkek beépítési módja: szabadon álló
- c) a telkek legkisebb és legnagyobb területe: kialakult
- d) legnagyobb beépítési mértéke: kialakult
- e) legkisebb zöldfelületi mértéke: M01-1. számú melléklet szerint
- f) legnagyobb általános szintterület: a legnagyobb általános szintterület az építési övezet területére vonatkozóan nem haladhatja meg az M01-1. számú melléklet szerinti értéket, továbbá
- fa) meglévő épület átépítése, tetőfelépítmény építése esetén: az épület bővítésével létrejövő általános célú bruttó szintterület növekmény nem haladhatja meg a telek területét (1, m²/ telek m²)
- g) legnagyobb parkolóterület: 0,0 m²/ telek m²)
- h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 0 %
- (7) A 37280/6 helyrajzi számú ingatlan beépítése, a meglévő épület bővítése az alábbiak szerint alakítható ki:
- a) beépítési százalék: kialakult
- b) építményszint maximuma: kétszintes
- c) maximális beépíthető bruttó szintterület: 3000 m²
- d) a területen csak a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció létesíthető
- e) A rálátás miatt, amennyiben az épület nem magastetővel kerül lefedésre, úgy az épület tetőszintjét tetőkertként vagy tetőteraszként kell kialakítani.

24. Beépítésre nem szánt területek

24. §

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

- Vendel utca
 - Gát utca
 - Angyal utca
 - Liliom utca
 - Páva utca
 - Berzenczey utca
 - Bokréta utca
 - Viola utca
 - Thaly Kálmán utca
 - Lenhossék utca
 - Márton utca
 - Sobieski János utca
 - Telepy utca
 - Ernő utca
 - Mihálkovics utca
- d) **Zkp/IX-R-** közkert, közpark terület
- Kerekerdő park (37325) hrsz.
 - Ferenc tér (37450) hrsz.

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

25. §

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

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

26. §

- (1) A Kerekerdő park (37325) hrsz. és Ferenc tér (37450) hrsz. közkert céljára szolgáló terület. A közkertek területét a szabályozási terv tünteti fel. Ezek a Ferenc tér és a Kerekerdő park (44. és 27. tömbök).
- (2) A közkertek területén
 - játszóteret
 - sportkertet – kertrészt
 - pihenőkertet
 - elkülönített területi sávban kutyafuttatót lehet létesíteni.
- (3) A közkertek területén a beépítettség nem lehet nagyobb 2%-nál,
- (4) A legkisebb növényzettel fedett terület mértéke nem lehet kevesebb a meglévő állapotnál, a Ferenc tér útszegélyekkel határolt parkterületén belül 60%-nál, a Kerekerdő park telekhatárán belül 70% zöldfelületet kell biztosítani.
- (5) A közkertek területén épület nem létesíthető.
- (6) Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények, az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el. A Ferenc téren ezen túlmenően a meglévő, fővárosi védettség alatt álló nyilvános illemhelyen kívül épület nem helyezhető el.

- (7) A közterek területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.

27. Záró rendelkezések

27. §

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

Budapest, 2016. november 17.