

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

a Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros MALMOK Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Mester utca – Haller utca – Soroksári út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról

A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestülete 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 Középső-Ferencváros MALMOK Rehabilitációs Terület, Ferenc körút tengelye– Mester utca tengelye– Haller utca tengelye– Soroksári út tengelye – Boráros tér teljes területe (37102/2) hrsz. által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási Terület) terjed ki.

2. Az előírások alkalmazása

2. §

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

3. Értelmező rendelkezések, 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. **Egyszintes növényzet:** gyepvel vagy talajtakaró növényekkel borított zöldfelület.
 3. **Az egyes övezetek meglévő, megtartandó zöldfelületei:** a tömbökön belüli telkek saját zöld felületei, az egyes övezetek tömbbelsőiben a különböző jogviszonyú területrészek, a saját kertek és a zöld felületek összefüggően növényvel borított területei.
 4. **Épület általános célú bruttó szintterülete:** az épület nem parkolóterületi rendeltetésű összes építményszintjének bruttó alapterülete (m²)

5. **Épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete:** az épületnek kizárólag parkolóterületi hasznosítású és annak üzemeltetéséhez szükséges (közlekedési és egyéb rendeltetésű) összes építményszintjének bruttó alapterülete (m²)
6. **Fasor, kötelező fásítás::** meghatározott fajú és fajtájú, egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák kifejlett korában várható koronaátmérőjétől, kivéve a tűzoltási felvonulási területeket valamint a planténerbe ültetett fákat.
7. **Fővárosi jelentőségű, szerkezeti jelentőségű fasorok:** a Ferenc körút, a Soroksári út és a Mester utca fasorai, a Haller út fasora
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. **Köztárgy, közterületi berendezési tárgy:** hulladékgyűjtő, ülőbútor, közmű-műtárgy berendezése, támfal, híd, hídszerkezet, tömegközlekedési tájékoztató tábla, korlát, kerítés, parkoló automata, vezetéktartó és közvilágítási oszlop, játszótéri eszköz, közterületen elhelyezett egyéb közcélú tárgy.
12. **Lapostető:** épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10 %-ot nem haladja meg.
13. **Megtartandó fa:** környezetesztétikai, környezetvédelmi szerepe alapján a faállomány értékes egyedei
14. **Osztó- és zárópárkány vagy az épületet tagoló szerkezeti elem:** az épületek homlokzatán a homlokzati síkból kiálló építészeti elem.
15. **Park jellegű közcélú tér (PJK):** a közparknál kisebb, korlátlan közhasználatú zöldfelület és burkolt felület együttese.
16. **Parkolóterületi célú szintterületi mutató:** az egyes építési telkek beépítése során: az összes parkolóterületi célú bruttó szintterület és a telek területének hányadosa. (szintterület m²/telekterület m²)
17. **Pavilon:** kereskedelmi, szórakoztató, vendéglátó vagy szolgáltató tevékenységre használt, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas meghatározott ideig fennálló maximum 12 négyzetméter alapterületű építmény.
18. **Szintterületi mutató (általános célú):** az egyes építési telkek beépítése során: az összes általános, nem parkolóterületi célú építményszint bruttó területének és a telek területének hányadosa. (szintterület m²/telekterület m²)
19. **Térdfal:** a homlokzati fal folytatása az épület zárófödémének felső síkja fölött.
20. **Tetőidom (magastető szerkezet):** a zárófödém fölé emelkedő, 10 %-ot meghaladó lejtésű tetősíkok valamint függőleges térlezáró szerkezetek összessége.
21. **Tetőkert:** lapostető födém szerkezetén 41 cm vagy azt meghaladó felszínakarással kialakított, legalább kétszintes intenzív növényzettel beültetett építményrész.
22. **Tetőterasz:** lapostető födém szerkezetén járható burkolattal kialakított felület
23. **Zöldtető:** legalább 21 cm termőréteggel, vagy könnyített szerkezetű talajtakarással fedett, egyszintes növényállományú félintenzív növényzettel telepített lapostető.
24. **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
 1. számú melléklet - SZ-1 Szabályozási Terv
 2. számú melléklet - K-1 Közterületek átlagos szélessége és az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagasságok értékei
 3. számú melléklet - T-1 Tömbök és övezetek jelölése
- (2) Szöveges mellékletek
 4. Építési övezetek beépítési határértékei
 5. Tömbök számozás szerinti lehatárolása

5. Szabályozási elemek

5.§

- (1) Jelen rendelet csak a Szabályozási Tervvel együtt alkalmazható.
- (2) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
 - a) építési övezet jele
 - b) építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
 - c) átjáró (meglévő/tervezett)
 - d) az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagasság értéke (2. sz. melléklet K-1)
 - e) településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
 - f) közforgalom elől el nem zárható terület
 - g) övezetek kötelezően megtartandó vagy kialakítandó zöldfelülete
 - h) közkert (Zkp)
 - i) park jellegű közcélú tér (PJK)
 - j) megtartandó faegyed
 - k) kötelező fásítás, planténesor
 - l) nagy- középnyomású gázvezeték védőtávolsága
 - m) gyalogos átjárás helye (meglévő./megtartandó)
- (3) A védelem és korlátozás elemei közül kötelezőnek kell tekinteni a jelen rendeletben meghatározottakat.
- (4) A kötelező érvényű szabályozási elemektől eltérni vagy azokat megváltoztatni csak a rendelet módosításával lehet.
- (5) A Szabályozási Terven jelölt irányadó és tájékoztató, alaptérképi elemektől jelen rendelet módosítása nélkül lehet eltérni vagy azokat módosítani.

6. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

6. §

Az övezeti határvonal minden esetben telekhatár is, egy telken két övezet nem jöhet létre.

7. Területfelhasználási egységek

7. §

- (1) A Szabályozási Terület, valamint az azt közvetlenül határoló területek beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódnak.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
 - a) Vt-V: 5.0 (3.5+1.5) Városközpont terület

- b) Ln-1: 4.0 (3.0+1.0) Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű 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. |
| Haller utca | (37941/1) hrsz. |
| Soroksári út | (38016/1) hrsz. |
| Boráros tér | (37102/2) hrsz. |
- Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület (a területet határoló közterület):
- | | |
|-------------|---------------|
| Mester utca | (37810) hrsz. |
|-------------|---------------|
- b) Egyéb közterületek - Vt-V és Ln-1 területfelhasználási egységeken belüli közterületek.
c) Zkp – közkert, közpark terület: 37883/2 hrsz. (Tinódi Park)

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) 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.
- (4) A Szabályozási Területen sátor, lakókocsi, tűzrakóhely nem helyezhető el.
- (5) A Szabályozási Területen napkollektor, napelem elhelyezhető és a megújuló energiaforrások műtárgyai elhelyezhetők.

9. Építmények elhelyezése, kialakítása, átalakítása, bővítése

9. §

- (1) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése, annak földszinti helyiségeinek rendeltetésmódosítása esetén a lakóhelyiség padlószint-magasságának a közterülettel határos épületraktusban a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mért legkisebb értéke:
 - a) a Ferenc körút, Soroksári út, Boráros tér mentén: 3,0 m,
 - b) egyéb utcák, terek mentén: 1,5 m.
 - c) a meglévő épületek teljes felújítása, átépítése esetén – amennyiben a felújítás során műszaki vagy okból egyéb megoldás nem lehetséges - a meglévő épület földszintjén elhelyezkedő lakások megtarthatók, az esetben, ha a járdaszinttől vagy udvar szintjétől függőlegesen felfelé mért padlószint legalább 0,3 méter.
- (2) A Szabályozási Területen az elő-, oldal- és hátsókert mérete:
 - a) új épület létesítése és meglévő épület bővítése, átépítése esetén, amennyiben a Szabályozási Terv építési helyet nem jelöl, az elő-, oldal- és hátsókert méretét a jelen rendelet övezeti előírásai tartalmazzák
 - b) a Szabályozási Terven építési hely jelölése esetén annak, valamint jelen rendelet egyedi övezetekre vonatkozó előírásainak megfelelően
 - c) a meglévő épületek esetében: kialakult.
- (3) Hézagosan zárt sorú beépítés a Ferenc körúton nem létesíthető.
- (4) Meglévő épületek közterület felőli alagsori illetve pinceszintje a közterület felől csak abban az esetben nyitható meg, ha

- a) az épület homlokzati síkja elé csak lépcső és annak korlátja, valamint a bejárat kialakítását szolgáló építmény épül.
 - b) a megközelítéséhez szükséges lejárati a homlokzatsíktól mért legfeljebb 0,5 m-t foglal el a közterületből és a gyalogosmozgás céljára fennmaradó közterület szélessége minimum 1,0 méter.
- (7) Meglévő épület tetőterének beépítése csak abban az esetben megengedett, ha
- a) az új rendeltetési egység után számított gépjárművek elhelyezése jelen rendelet parkolási előírásai szerint megoldható,
 - b) a párkánymagasság nem nő, az épületmagasság csak a tető hajlásszög-emelés által nő.
- (8) Homlokzati elemek legnagyobb megengedett a közterület fölé való kinyúlás mértéke, amennyiben a jelen rendelet egyedi övezeti előírásai ettől eltérően egyedileg nem rendelkeznek:
- a) 15 m, vagy annál nagyobb közterület-szélesség esetén: 2,0 m,
 - b) 12 m-15 m közötti közterület-szélesség esetén: 1,5 m,
 - c) 12 m, vagy annál kisebb közterület-szélesség esetén: 0,5 m kizárólag osztó-és zárópárkány vagy az épületet tagoló szerkezeti elem létesítése céljára.
- (9) Épülethomlokzatokkal illetve tűzfalakkal határolt udvaros épület zöldtetős vagy tetőteraszos kialakítású udvarlefedése a földszinti szint vagy első emelet födémének magasságában létesíthető, amennyiben az alatta lévő szinteken az udvar felé közvetlenül lakószoba nem nyílik. Áttetsző, szellőztethető tetővel való lefedés bármelyik szint födémének magasságában létesíthető
- (10) Meglévő épületek esetében - amennyiben az épületen belül felvonó létesítése műszakilag nem megoldható – felvonó és annak szerkezete az udvarban elhelyezhető, azzal a feltétellel, hogy annak kialakítása az udvar felé közvetlenül nyíló lakószobák használatát nem korlátozhatja.

10. Épületmagasság, párkány-és gerincmagasság, tető kialakítás

10. §

- (1) A Szabályozási Területen az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális legnagyobb utcai párkánymagassági értékeket a jelen rendelet 1. számú mellékletét képező Szabályozási Terv 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 az I. párkánymagassági kategóriában a telek irányába emelkedő 45 fokos ferde síkon, a II. párkánymagassági kategóriában a telek irányába emelkedő 60 fokos ferde síkon és az e metszészvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok)
 - c) a Duna-part menti épületsor meglévő épületeinek párkánymagassága nem növelhető, kivéve az alábbi eseteket
 - ca) sérült, elpusztult tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása
 - cb) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása
 - cc) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik
 - d) új épület építése esetén a meglévő szomszédos épület(ek) párkánymagasságához +/- 1,0 méteres eltéréssel csatlakozni kell, kivéve azon eseteket, amikor az építés során

műszaki okok ezt nem teszik lehetővé. Ezen esetekben a megmaradó tűzfalszakasz építészeti kialakításáról gondoskodni kell.

- e) 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.
 - f) a b) és e) pontban meghatározott magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében
 - fa) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve
 - fb) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál
 - fc) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdísz, tetődísz - meglévők kivételével legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál mely az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható és a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.
- (3) A Szabályozási Területen a maximális épületmagasság az egyes övezetekben nem haladhatja az alábbiakat:
- a) Vt-V/IX-M jelű építési övezetek (Városközpont terület): 30,0 méter
 - b) Ln-1/IX-M jelű építési övezetek (Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, zártudvaros beépítésű lakóterület): 30,0 méter

11. Közlekedés, parkolás

11. §

- (1) A Szabályozási Területen lévő utcák szabályozási szélességét a szabályozási terv tartalmazza.
- (2) Új épület létesítése esetén a jelen rendeletben előírt személygépjármű férőhelyeket az építéssel egyidőben – a műszaki adottságok keretein belül - telken belül kell kialakítani.
- (3) Meglévő épület bővítése, vagy funkcióváltása esetén a meglévőhöz képest annyi többlet személygépjármű elhelyezését kell biztosítani, mely a korábbi funkcióhoz tartozó előírásokhoz képesti növekmény.
- (4) Meglévő lakóépület felújítása során új személygépjármű férőhelyet nem kell létesíteni
- (5) A meglévő térszín alatti garázsok férőhelyszáma nem csökkenthető.
- (6) Amennyiben a szükséges parkolóférőhelyek kialakítása telken belül műszakilag nem vagy csak az előírt mértékhez képest korlátozottan lehetséges a szükséges parkolóférőhely megváltásának összege parkoló-férőhelyenként a helyi önkormányzati részére fizetendő 1.500.000,- forint, mely összeg a rendelet hatálybalépését követő második évtől minden naptári év január 1-vel az azt megelőző év hivatalosan közzétett inflációs rátájával módosul. A parkolóférőhelyek megváltásáról szóló megállapodás aláírására a polgármester jogosult.
- (7) Új épület létesítése, illetve épületbővítés esetén telken belül új felszíni parkoló nem alakítható ki, kivétel ez alól az épület rendeltetésszerű használatához megállásra, várakozásra kijelölt illetve egyéb szakhatóságok által kötelezően előírt terület.
- (8) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:
Egy személygépkocsi számítandó:
 1. lakások után az alábbiak szerint
 1. nettó 120 m²-t meghaladó lakás alapterület esetén, és minden ilyen lakás után további egy gépjárműtároló
 2. nettó 65-120 m² lakás alapterület esetén
 3. nettó 45-65 m² lakás alapterület esetén a lakásszám háromnegyede után

4. 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 (óvoda, alsó- és középfokú iskola) tantermeinek összes nettó alapterületének minden megkezdett nettó 100 m²-e után,
 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, diákotthon, diákszálló esetében minden 15 férőhely után
 14. idősek otthona esetében minden 10 férőhely után
- (9) Meglévő épület alagsori és pinceszintje teremgarázssá alakítható az övezeti előírásokkal összhangban, ha a műszaki feltételek azt lehetővé teszik.
- (10) A Ferencvárosi Önkormányzat saját - közcélú - beruházásaként megvalósuló épületek, létesítmények és önkormányzati épületfelújítások, átalakítások, bővítések esetében a gépjárművek elhelyezését nem kell a telken belül biztosítani.

12. Közterületekre vonatkozó egyedi előírások, közterületek használata

12. §

- (1) Közterületi berendezési tárgy, köztárgy kizárólag úgy helyezhető el, hogy a gyalogos közlekedés számára minimum 1,5 m szabad egybefüggő szélesség biztosítva legyen, kivételek ez alól a KÖu közterületek, melyre vonatkozó rendelkezéseket a rendelet 20. §-a tartalmazza.
- (2) A Szabályozási Területen közterületen állandó jelleggel egységes, a kialakult típusoknak megfelelő újság-és virágárusító pavilon, jegyárusító automata, segélyhívó állomás, közcélú információs berendezés, a kerékpáros infrastruktúra és elektromos gépjárműtöltő berendezés létesítményei helyezhetők el, kivételek ez alól a KÖu közterületek, melyre vonatkozó rendelkezéseket a rendelet 20. §-a tartalmazza.
- (3) A Szabályozási Területen közterületen önálló bankjeggyautomata, vitrin nem helyezhető el.
- (4) A Szabályozási Területen közterületen vendéglátó szezonális terasz
 - a) a közterületen legalább 1.5 méter szabad egybefüggő gyalogos járófelület biztosításával,
 - b) az épület főkapujának és egyéb rendeltetési egységeinek, kirakatainak akadálytalan megközelítése biztosításával létesíthető.
- (5) A közterületi szezonális vendéglátó teraszok a működéshez szükséges vezetékes infrastruktúra (elektromos kábelek) ellátását burkolatba süllyesztett formában ki kell építeni. A gyalogos járófelületeken és azok légterében a gyalogosok mozgását akadályozó módon kábeleket átvezetni ideiglenes jelleggel sem lehet.
- (6) Gyalogos passzázs területén vendéglátó terasz akkor létesíthető, ha a szabadon maradó szélesség legalább 1.5 m.
- (7) A „gyalogos elsőbbségű közterület” jelű közterületek forgalomcsillapított, vagy a forgalomcsillapítás rendszerébe bevonandó közlekedési területek.

- (8) Az épületek földszintjén a közterületekhez csatlakozó árkádok közforgalom elől el nem zárható területek.
- (9) Imissziós mérések eredményeit kijelző, turisztikai, vagy önkormányzati információs tábla nem minősül reklámhordozónak, bármely közterületen elhelyezhető, ha a gyalogos forgalmat nem akadályozza.

13. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

13.§

- (1) A meglévő közművek kiváltásakor, vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeteket, 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 közművezeteket a jogszabályi előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyen maradó közmű mellé, hogy utcafásításra terület szabaduljon fel.
- (4) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyás-fenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizeket helyi átemelő létesítésével kell a közcsatorna-hálózatba vezetni.
- (5) A Szabályozási Területen terepszint alatti építkezéssel a talaj-és rétegvíz áramlás útját elzárni nem szabad, annak megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (6) A terepszint alatti építkezéseknél figyelembe kell venni a Dunán levonuló árhullámok hatására jelentkező talajvízszint-mozgást.
- (7) A Szabályozási Területről a szennyvizet közcsatornával kell elszállítani, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvíz vezethető, ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (8) A Szabályozási Területen belül a közép-, a kiefeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a táv- és hírközlési hálózatokat felszín alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. A helytakarékosság érdekében tartalékkal rendelkező nagy nyílásszámú alépítmény hálózatot kell kialakítani, amelybe az egyes táv- és hírközlési kábelek utólag behúzhatók.
- (9) Meglévő lapostetős épület zárófödémén hírközlési berendezés elhelyezhető (parabolaantenna, mobiltelefon-átjátszó) legfeljebb 4 m magasságig.
- (10) Épületek közötti légtérben a közterületeken légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető, kivéve azokat az eseteket amennyiben ezek a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükségesek.
- (11) Az elektromos kábeleket csak homlokzati síkon belül lehet vezetni, a homlokzaton kábelcsatornát létesíteni nem szabad. Falbontással járó munkálatok esetén a helyreállítást az építető köteles elvégezni.

14. Környezetvédelem

14. §

- (1) A Szabályozási Területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (táv hő, 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 lakónépséget a lehető legkevésbé zavarja.
- (3) Az épületek homlokzati síkján és tetőzetén kültéri klímaberendezés, fémkémény nem helyezhető el.

15. Zöldfelületek

15. §

- (1) Park jellegű közcélú tér (PJK) területfelhasználási móddal használandó és alakítandó ki, illetve tartandó fenn az alábbiak szerint: Zwack Péter park (hrsz.:37867/1), valamint az 58. számú tömb és a 60 számú tömb szabályozási terven jelölt rész közhasználatú területei.
A PJK területén:
- a) zöldfelületi arány legalább 30 %
 - b) közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki

16. Beépítésre szánt építési övezetek

16. §

- (1) A beépítésre szánt területek övezetei tömbönként kerültek meghatározásra, az övezeti jel után szereplő /szám azonos a tömb számával. (3. számú melléklet: T-1 Tömbök és övezetek jelölése)
- (2) A tömbök számozás szerinti lehatárolását jelen rendelet 5. számú szöveges melléklete tartalmazza.
- (3) Vt-V/IX-M jelű „Városközpont terület” építési övezetei: Vt-V/IX-M/52, /53, /55, /56, /58, /60, /62 jelű építési övezetek.
- (4) Ln-1/IX-M jelű „Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület” építési övezetei: Ln-1/IX-M/54, /57, /59, /61, /63 jelű építési övezetek.

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

17. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) közintézmény
 - b) igazgatás
 - c) iroda
 - d) szálláshely-szolgáltatás
 - e) lakás
 - f) kollégium, diákothron, diákszálló
 - g) idősek otthona
 - h) szolgáltatás
 - i) vendéglátás
 - j) egyéb közösségi szórakoztatás
 - k) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
 - l) sportlétesítmény
 - m) kiskereskedelem
 - n) parkolóépület a kizárólag erre a célra kijelölt területen
- (2) A melléképítmények közül
 - a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) napkollektor
 - e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben nem lehet

- a) ipari tevékenységet folytatni, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése,
- b) önálló raktározási tevékenységet folytatni,
- c) üzemanyagtöltő állomást létesíteni,
- d) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni.

(4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:

Az építési övezetek jele:

Vt-V/IX-M/52;/53;/55;/56;/58;/60;/62

- a) megnevezése: városközpont terület
- b) az egyes telkek beépítési módja: 4. számú melléklet szerint
- c) a telkek legkisebb és legnagyobb területe: 4. számú melléklet szerint
- d) legnagyobb beépítési mértéke az építési övezetben nem haladhatja meg a 4. számú melléklet szerinti tömbönkénti mértéket: 4. számú melléklet szerint
- e) legkisebb zöldfelületi mértéke az építési övezetben nem lehet kevesebb, mint az 4. számú melléklet szerinti tömbönkénti mérték: 4. számú melléklet szerint
- f) legnagyobb általános szintterület az övezetben nem haladhatja meg az 4. számú melléklet szerinti tömbönkénti mértéket, továbbá
 - fa) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 4. 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 ($2,0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$) a jelenlegi beépítési mértékhez képest
 - 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 a kétszeresét ($2,0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)
 - gb) meglévő épület, valamint annak átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének 80 %-át ($0,8 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)
- h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 100%

(5) A **Vt-V/IX-M** övezetekben alkalmazandó egyedi előírások:

- a) Vt-V/IX-M/52 jelű építési övezet
 - aa) Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete: 0,0 méter.
 - ab) A tömbben a belső épületszárnyak bontása esetén közös légterű telken belüli zöldfelületek alakítandók ki aktív zöldfelületként. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak kertészeti eszközökkel rendezendők.
- b) Vt-V/IX-M/53 jelű építési övezet
 - ba) Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete: 0,0 méter
 - bb) Az Angyal utcai irodaház belső lapostetős szárnyán zöldtető alakítandó ki. A tömbben a belső épületszárnyak bontása esetén közös légterű telken belüli zöldfelületek alakítandók ki aktív zöldfelületként. A Mester utca 5sz. épület tűzfalai kertészeti eszközökkel rendezendők. Meglévő térszín alatt beépített és aktív zöldfelületek megőrzendők.
- c) Vt-V/IX-M/55 jelű építési övezet
 - ca) Új épület létesítése esetén az elő-, oldalkert mérete 0,0 méter, a hátsókert mérete: minimum 6,0 méter.
 - cb) A tömbben lévő összefüggő kondicionáló belső kert megőrzendő, az idős, értékes platánok megtartandók.

- d) Vt-V/IX-M/56 jelű építési övezet
- da) Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldalkert mérete 0,0 méter, a hátsókert mérete: minimum 6,0 méter
- db) A meglévő szálloda tetőkertje, zöldtetője megőrzendő. A lakóépületek hátsó kertjeinek kondicionáló lombtömege, zöldfelületeinek mértéke megőrzendő.
- e) Vt-V/IX-M/58 jelű építési övezet
- ea) A Gizella malom park jellegű közcélú tere, kondicionáló növényzete megőrzendő.
- f) Vt-V/IX-M/60 jelű építési övezet
- fa) Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete: 0,0 méter.
- fb) A 37923 hrsz-ú telek megosztása esetén a minimális telekméret: 6000m²
- fc) A 37923 hrsz-ú telken a Soroksári út és a Dandár utca sarkán meglévő épület elbontása és új épület létesítése esetén az 1. számú Szabályozási Terv mellékleten jelölt építési hely egyedileg alkalmazandó előírása: a Dandár utca felőli telekhatártól 5,0 méteres előkertet kell biztosítani.
- fd) A tömbben a zárt burkolt udvarokon növénytelepítésről kell gondoskodni. A Vaskapu utca 5-7 sz tűzfalai kertészeti eszközökkel rendezendők. A Concordia malom felújítása, átépítése során az épület mindkét hosszanti oldalán gyalogos kapcsolat létesítendő, díszburkolattal, utcabútorozással, az északi oldalon fásítással.
- g) Vt-V/IX-M/62 jelű építési övezet
- ga) Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete: 0,0 méter
- gb) A Haller utca 8-18 sz. épületek belső kertjeinek kondicionáló lombtömege, a zöldfelületek aránya megőrzendő. A Dandár fürdő külső medencés kertje megőrzendő. A Zwack Unicum Zrt. belső udvarán kondicionáló növénytelepítés biztosítandó.

18. A Ln-1/IX-M jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

18. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- lakás
 - közintézmény
 - egészségügyi, szociális
 - nevelési, oktatási, hitéleti létesítmény
 - igazgatás
 - iroda
 - szálláshely-szolgáltatás
 - szolgáltatás
 - kollégium, diákothon, diákszálló
 - idősek otthona
 - vendéglátás
 - kulturális és egyéb közösségi szórakoztatás
 - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
 - sport
 - kiskereskedelem
- (2) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)

- c) kerti vízmedence,
- d) napkollektor
- e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
- f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
helyezhetők el.

- (3) Az építési övezetben 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) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:

Az építési övezetek jele:

Ln-1/IX-M/54;/57;/59;/61;/63

Övezeti előírások:

- a) megnevezése: nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zárt udvaros beépítésű lakóterület
 - b) az egyes telkek beépítési módja: 4. számú melléklet szerint
 - c) a telkek legkisebb és legnagyobb területe: 4. számú melléklet szerint
 - d) legnagyobb beépítési mértéke az építési övezetben nem haladhatja meg a 4. számú melléklet szerinti tömbönkénti mértéket: 4. számú melléklet szerint
 - e) legkisebb zöldfelületi mértéke az építési övezetben nem lehet kevesebb, mint a 4. számú melléklet szerinti tömbönkénti mérték: 4. számú melléklet szerint
 - f) legnagyobb általános szintterület az övezetben nem haladhatja meg a 4. számú melléklet szerinti tömbönkénti mértéket, továbbá
 - fa) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg az 4. 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 két és félszeresét (2,5 m²/ telek m²) a jelenlegi beépítési mértékhez képest
 - 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, valamint annak átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének 50 %-át (0,5 m²/ telek m²)
 - h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 100%
- (5) Az Ln-1/IX-M jelű építési övezetekre vonatkozó egyedi előírások
- a) Ln-1/IX-M/54 jelű építési övezet
 - aa) Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldalkert mérete 0,0 méter, a hátsókert mérete: minimum 6,0 méter.
 - ab) A Tinódi park beállt, kondicionáló lombtömege, parkfunkciói megőrzendők. A Tinódi park (közkert) és a Mester utcai épületek (lakóövezet) határán a kondicionáló zöldfelületek megőrzendők.
 - ac) a 37883/1 rsz-ú telken található BKV Zrt áramátalakító állomástának megközelítését a Liliom utca és a Vaskapu utca felől biztosítani kell, a Liliom utca ezen szakaszának fásítása csak planténerbe ültetett fákkal lehetséges.

- ad) a tömbön belül kialakult területhasználat alapján a telkek összevonhatók illetve megoszthatók h jelen rendelet vonatkozó előírásainak betartásával
- b) Ln-1/IX-M/57 jelű építési övezet
- ba) Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldalkert mérete 0,0 méter, a hátsókert mérete: minimum 6,0 méter.
- bb) Az Általános iskola kertje tovább fásítandó. Az Általános iskolával határos lakóépületek kondicionáló kertjei megőrzendők.
- c) Ln-1/IX-M/59 jelű építési övezet
- ca) Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete: 0,0 méter.
- cb) A 37861 hrsz-ú telek beépítése során az új épület létesítésére vonatkozó paraméterek alkalmazhatók a műemlék épület megtartása esetében is.
- cc) Az Ipar utca 15-21 sz. burkolt udvarán kondicionáló növénytelepítésről kell gondoskodni. A Mester utca 21-23 sz. tűzfala kertészeti eszközökkel rendezendő. A Vaskapu társasház, Dandár társasház új építésű kertje megőrzendő. A Zwack Péter tér funkciói, zöldfelületi arányai megőrzendők. A lakóépületek belső zárt burkolt udvarait kondicionáló növénytelepítéssel kell tagolni.
- d) Ln-1/IX-M/61 jelű építési övezet
- da) Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete: 0,0 méter.
- db) A tömbben lévő lakóépületek belső zárt burkolt udvarait kondicionáló növénytelepítéssel kell tagolni. A Mester utca 37-39 sz. tűzfalai kertészeti eszközökkel rendezendők. A tömb továbbépítése során új zöldfelület a meglévő zöldfelületekhez illeszkedően építendő ki, aktív felületeken lombhullató fák és kondicionáló növényzet telepítésével.
- e) Ln-1/IX-M/63 jelű építési övezet
- ea) Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete: 0,0 méter.
- eb) A tömbben lévő lakóépületek belső zárt burkolt udvarait kondicionáló növénytelepítéssel kell tagolni. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak kertészeti eszközökkel rendezendők.

19. Beépítésre nem szánt területek

19. §

- (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.
Soroksári út (38016/1) 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):
Angyal utca
Liliom utca
Vaskapu utca
Gabona utca
Tinódi utca
Ipar utca

Likőr utca
 Dandár utca
 Drégely utca
 Zwack Péter tér (PJK)

d) **Zkp/IX-M-** közkert, közpark terület

Vaskapu utca – Tinódi utca sarkán lévő közkert hrsz.:37883/2

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

20. §

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

21. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások- Zkp/IX-M jelű terület

21. §

- (1) Vaskapu utca – Tinódi utca sarkán lévő telek hrsz.: 37883/2 közkert céljára szolgáló terület. (54. sz. tömb része).
- (2) A közkert 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 60%-nál.
- (5) A közkertek területén épület nem létesíthető, kivétel ez alól a nyilvános illemhely épülete, melynek területe nem haladhatja meg a bruttó 50 m²-t.
- (6) Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények, az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el.
- (7) A közkert területén közhasználat előtt elzárt terület nem alakítható ki.

22. Záró rendelkezések

22. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest, IX. ker. Ferenc krt. - Mester u. - Haller u. - Soroksári út által határolt rehabilitációs terület Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról szóló 35/2003. (X. 10.) sz. rendelete.

Budapest, 2017.....

dr. Bácskai János
polgármester

dr. Dombóvári Csaba
jegyző

Záradék:

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

dr. Dombóvári Csaba
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

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

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

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetők

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

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1-2. §-hoz

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

3. §-hoz

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

4. §-hoz

A **4. §** definiálja az rendelet 1-5. számú rajzi és szöveges mellékleteit.

5. §-hoz

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

6. §-hoz

Az **6. §** a telekrendezés jelen rendelet területi hatályán belül a telkek kialakítására vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

7. §-hoz

A **7. §** rögzíti a hatályos fővárosi tervek - TSZT és az FRSZ - szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódását.

8-9. §-hoz

A **8. §** rögzíti a Szabályozási területen az építés és bontás általános feltételeit, a **9. §** a területeken elhelyezhető funkciókra, építményekre valamint az építmények elhelyezésére, kialakítására, átalakítására, bővítésére vonatkozó egységes és általános vonatkozó előírásokat. Új épület elhelyezése esetén, amennyiben a Szabályozási Terv építési helyet nem rögzít, a jelen rendelet vonatkozó előírásai valamint az OTÉK előírásaiban foglaltak alkalmazandók.

10. §-hoz

A 10. § rögzíti a Szabályozási Területen az FRSZ 5. § (5) bekezdésének a) pontjában meghatározott I. és II. párkánymagassági kategóriáinak előírásainak szerint alkalmazandó az épületmagasság, párkány-és gerincmagasság, tető kialakításra vonatkozó egyedi előírásokat, melyet a 2. számú mellékletben foglaltak szerint a K-1 jelű tervlappal együttesen kell alkalmazni.

11. §-hoz

A 11. § előírásai rögzítik a Szabályozási Területen belül a közlekedésre vonatkozó általános előírásokat, valamint a rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket biztosításának feltételeit. A szükséges parkolóhelyek mértékének funkciók szerinti meghatározása a kialakult jelenlegi állapot és a terület specifikus adottságainak figyelembe vételével történt.

12. §-hoz

A 12. § előírásai rögzítik a közterületekre vonatkozó, közterületek használatára egyedi előírásokat, elsősorban:

- *a közterületi berendezési tárgyak, utcabútorok, köztárgyak, kiemelt növényágak elhelyezését*
- *a Szabályozási Területen közterületen állandó jelleggel elhelyezhető és nem elhelyezhető egyéb létesítmények körét (pavilonok, automaták, stb.)*
- *a közterületi teraszok, szezonális vendéglátó teraszok kialakításának szabályait*
- *közmű rendeltetésű köztárgy elhelyezhetőségének szabályait*
- *a „gyalogos elsőbbségű utca/tér díszburkolattal és a „közlekedési hasznosítású közterület” –ek kialakításának szabályait*

13. §-hoz

A 13. § előírásai a közműlétesítményekre egyedi, specifikus vonatkozó rendelkezéseket rögzítik.

14. §-hoz

A 14. § környezetvédelemre vonatkozó előírásai az alábbi általános előírások alapján rögzítik a Szabályozási területre specifikus előírásokat melyeket az alábbi jelenleg hatályos rendelkezések együttes alkalmazásával kell alkalmazni:

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

7.) KvVM rendelet tartalmazza, melynek értelmében Ferencváros az I. Budapest és környéke légszennyezési agglomerációba tartozik. A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeire a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet vonatkozik.

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

15. §-hoz

A 15. § zöldfelületekre vonatkozó előírásai az alábbi általános előírások alapján rögzítik a Szabályozási területre specifikus előírásokat, melyek az alábbiakkal együttesen alkalmazandók:

- Az övezeti előírásokban szereplő minimálisan kialakítandó zöldfelület meghatározásának célja a városi zöldfelületi rendszer feltételeinek megteremtése, kedvező városökológiai adottságok kialakítása, kondicionáló zöldfelületek megőrzése-fejlesztése, rekreációs lehetőségek biztosítása. Az övezeti előírásokban szereplő zöldfelületi minimum meghatározása a mindenkor hatályos OTÉK és FRSZ előírásaira épül.
- A városökológiai adottságok javításának eszközei: a zöldfelületek területi biztosítása - növelése, a zöldfelületek intenzitásának növelése, különös tekintettel a lombkoronaszint növelésére. A fejlesztés célja az egymástól elzárt területeken a foltszerűen megteremthető zöldfelületek biológiai hatékonyságának és kondicionáló értékének intenzívebb szintű biztosítása. A vonalas közterületeken és összefüggő szabad területeken cél a zöldfelületek ökológiailag hatékony hálózattá fejlesztése.
- Ferencváros közigazgatási területén lévő fák és fás szárú növények védelmére a 346/2008. (XII. 30.) Korm. rendelet és az 1/2014. (I.28.) önkormányzati rendelet vonatkozik. A kerületi rendelet legalább 6cm-es törzsmérőjű fa ültetést írja elő pótlásként. A korábbi szabályzat 10cm feletti fakivágás esetén írt elő pótlási kötelezettséget. Az előírás pontosításával biztosítható, hogy az újonnan telepített fákat (dézsas növényzetet) ne lehessen engedély nélkül eltávolítani. Egyben a 10cm törzsmérő elérésig a fenntartást is kell biztosítani, a kipusztult fákat cserélni.
- A közterületeken megfelelő nagyságú zöldfelületek és egészséges lombtömeg a mikro-és helyi klíma kialakításában és fenntartásában döntő jelentőségű. Az ökológiai szempontokon túl a zöldfelületek egészséges egyensúlyt teremtenek az épített és természetes környezeti elemek között.
- A megtartandó faként jelölt egyedek jelentősek környezetesztétikai, ökológiai, környezetvédelmi szerepük alapján, megőrzésük indokolt. Kivágásuk esetén körültekintően kell eljárni, s a kivágás indokát szakirányú végzettséggel rendelkező szakértő, szakcég által készített szakvéleménnyel alátámasztani.
- Az utcák fásításának célja a folyamatos fasorok telepítésével az ökológiailag hatékony, egészséges lombtömeg megteremtése, a kedvező mikro-és helyi klíma kialakítása és

fenntartása. Az ökológiai szempontokon túl a fasorok az épített környezetet a természetes környezet elemeivel gazdagítják. A meglévő fasorok kiegészítése az egységes utcakép szerves része.

- *A park jellegű közcélú terek a tömbökben, a tömbök határán kialakult közösségi terek, melyek a parkjellegű és a városi köztér jellegét egyaránt tartalmazzák. Gyalogos forgalmú díszburkolattal és zöldfelületekkel, műalkotásokkal berendezett terek, melyek a közösségi találkozást, a pihenést, rekreációt egyaránt szolgálják. Funkció alapján a köztér és park jelleg közti átmenet, a gyalogos forgalmi igényektől függően.*

16-18. §-hoz

A **16-18. §** előírásai az egyes építési övezetek előírásait rögzítik, ezeket a rendelet 4. számú mellékletével együttesen kell alkalmazni. A melléklet az egyes tömbökre vonatkozóan határoz meg maximális beépítési, szintterületi és zöldfelületi mutatókat, valamint az új beépítésekre egyedi paramétereket tartalmaz. Az előírások rendelkeznek az egyes övezetekben létesíthető funkciókról, a beépítés módjáról, a specifikus egyedi jellemzőkről valamint az alábbi paraméterekről:

Az építési övezet jele:

- i) megnevezése:
- j) az egyes telkek beépítési módja:
- k) a telkek legkisebb területe:
legnagyobb területe:
- l) legnagyobb beépítési mértéke:
 - új épület létesítése, meglévő épület szintterület növekedéssel járó átépítése vagy bővítése esetén
 - meglévő épület esetén
- m) legkisebb zöldfelületi mértéke:
 - új épület építése esetén
- n) meglévő épület esetén legnagyobb általános szintterület:
 - új épület létesítése esetén
 - meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén
 - meglévő épület esetén
- o) legnagyobb parkolóterület:
 - új épület létesítése esetén
 - meglévő épület, annak átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén
- p) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:
- q) az épületek maximális épületmagassága:
- r) maximális párkánymagassága: jelen rendelet vonatkozó §-ában meghatározottak szerint

19. §-hoz

A **19. §** a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységeit, az egyéb közterületeket, valamint a beépítésre nem szánt területeket rögzíti.

20.§-hoz

A **20. §** a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírásokat rögzítik a KÖu-3, KÖu-4 jelű területek használatára vonatkozóan.

21.§-hoz

A **21. §** a Zkp/IX-M jelű terület funkcióit és használatát rögzíti.az rendelet hatálybalépésének időpontjáról és a Szabályozási Területre vonatkozó 20/2002. (X. 10.) ÖK rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

22.§-hoz

A **22. §** a rendelet hatálybalépésének időpontjáról és a Szabályozási Területre vonatkozó 35/2003. (X. 10.) ÖK rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Főváros IX. ker Középső-Ferencváros Malmok Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Mester utca - Haller utca - Soroksári út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatának tervezetéhez

1. Társadalmi hatások

A tervezési célja, hogy az új jogszabályi keretek között egy új Kerületi Építési Szabályzat kerüljön kidolgozásra, mely megteremti a terület hasznosításának feltételeit, ezzel a kerület mintaértékű rehabilitációs területének további fejlődése, az ingatlanok beépülése segíthető elő.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendelet megalkotásával az önkormányzat kiadásai várhatóan nem emelkednek.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A rendelet megalkotása során kialakuló beépítés a környezetre kedvezőtlen változást nem okoz, egészségügyi következmények nem várhatóak.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet megalkotásával az adminisztratív terhek nem változnak.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet megalkotása során az új jogszabályi keretek között az önkormányzat a településrendezéssel kapcsolatos feladatkörének tesz eleget, a szabályozási terv megalkotásával megindulhat több, a területen tervezett beruházási folyamat.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek nem változnak.