



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: 92/2017.**

**ELŐTERJESZTÉS  
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2017. április 20-i ülésére**

**Tárgy:** Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros MALMOK Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Mester utca – Haller utca – Soroksári út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzata I. forduló

**Előterjesztő:** dr. Bácskai János polgármester megbízásából  
Szűcs Balázs főépítész

**Készítette:** Szűcs Balázs főépítész

**Előzetesen tárgyalja:** VVKB (04.19.)

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Vabrik Györgyi s.k.**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

<b>Rendelet</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Határozat</b>	<input type="checkbox"/>	<b>normatív</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>hatósági</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>egyéb</b>

<b>A döntéshez egyszerű</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>minősített</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>többség szükséges.</b>

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

<b>igen</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>nem</b>	<input type="checkbox"/>

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság VVKB 388/2016. (XI.08.) sz. határozatában elfogadásra javasolta a Képviselő-testületnek a 206/2016. sz. – ”Budapest Főváros IX. ker. Középső-Ferencváros Malmok Rehabilitációs Terület, (Ferenc körút - Mester utca - Haller utca - Soroksári út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) elkészítésének elindításáról döntés meghozatala” című – előterjesztést.

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete **343/2016.(XI.08.) sz. határozatával** jóváhagyta a tárgyi Kerületi Építési Szabályzat teljes egyeztetési eljárásban történő lefolytatását, *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI.8.) számú Korm. rendelet 32.§ (1) a) pontja szerint.

A tervezés megkezdésének közzététele megtörtént az önkormányzat honlapján a „partnerségi egyeztetés” felületen. Az államigazgatási szervek véleményének előzetes kikérése is megtörtént. A beérkezett vélemények folyamatos figyelemmel kísérése mellett folyt a tervezet készítése.

**A tervezési terület határai:** Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca

**A tervezés alá vont terület nagysága:** a területet határoló közterületek tengelyvonalától mérve és a Boráros tér területét is figyelembe véve 28 hektár, melyből a jelenleg hatályos FRSZ 21,7 hektáron jelöl beépítésre szánt területegységet.

A tervezés alá vont területre 2003 óta van hatályban a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének – jelenlegi - 35/2003. (X. 10.) sz. rendelete Malmok Rehabilitációs terület szabályozási tervéről és építési szabályzatáról, a területen a hatályos terv alapján jelentős mértékű beruházás megvalósult, mára a városrész arculata jelentősen átalakult.

Az elmúlt években - az ingatlanválság kapcsán bekövetkező beruházási szándékok csökkenése miatt – a dinamikus fejlődés lelassult, azonban az ingatlanpiac élénkülése a területen is rövid időtávon belül már jelenleg is érzékelhető élénkülést jelent.

A tervdokumentációban a vizsgálati munkarészek elsődlegesen a jelenlegi, megvalósult állapot aktualizálására, részletes bemutatására és teljeskörű dokumentálására vonatkoznak.

A tervezési munka tartalma és célja a Malmok Rehabilitációs területének esetében a jelenleg hatályos terv aktualizálása és az új jogszabályi környezetnek való megfeleltetése az eddigi fejlesztési célok megtartásával.

Egyrészt, mivel a 2003-ben elfogadott szabályozási terv a közel 14 éves állapotot ábrázolja és az akkori állapot szerint rögzíti a szabályozási elemeket, **időszerűvé vált a terv tartalmi elemeinek aktualizálása**, a meglévő és az időközben megépült épületállomány, az átépült és újonnan kialakításra került zöldfelületek vizsgálata és dokumentálása, az alaptérképi elemek felülvizsgálata és aktualizálása, a változások átvezetése, valamint időszerűvé vált egyes szabályozási elemek, építési helyek újra-értelmezése is.

Másrészt – tekintettel az időközben **megváltozott jogszabályi környezetre** - az új szabályozás tartalmilag meg kell feleljen

- az új jogszabályi kereteknek
- a városrész arculatát hosszú távon befolyásoló önkormányzati célkitűzéseknek.

A városrész rehabilitációja a Gizella malom melletti új lakóházak építésével kezdődött. A malom épülete megújult, loft lakásokat alakítottak ki benne.

A Concordia malom épületének egy részét felújították, államigazgatási irodákat alakítottak ki. A nagyméretű telek nem védett épületeinek bontásával további jelentős fejlesztésre van lehetőség. A Zwack Zrt. ugyancsak a hajdani gyárváros emlékét őrzi. A Soroksári út menti telephelyet a nagy múltú cég központjává fejlesztették, a védett épületeket mintaszerűen felújították. A Vaskapu utcai zajos és nagy teherforgalmú palackozó üzemet önkormányzati kezdeményezésre felszámolta a cég és az ingatlan értékesítette.

A Zwack telephely megszűnésével annak helyén jelentős ingatlanfejlesztés kezdődött. A megszűnt telephely környezetében az önkormányzat ingatlanrészek rendezésével, intézmények áthelyezésével további értékesíthető ingatlanok kialakítása vált lehetővé, melyeket rövid időszak alatt megvásároltak a lakásbefektetők.

Ezek hatására a környezetben számos magántulajdonú telken befektetői építkezések kezdődtek. A városrész lakásállománya 2001 óta közel 25%-nyi új lakással bővült.

A Concordia malom átalakulása is megkezdődött, de még jelentős fejlesztési lehetőség van ingatlanán, és még több beépítetlen telken. A további fejlesztéseknél az energiatudatosság szempontjait érvényesíteni kell.

A Drégely utca két jelenleg még beépítetlen telkén megkezdődött a lakóépületek építése. Az új lakásépítésekhez kapcsolódóan a Vaskapu és a Dandár utca kereszteződésénél kialakult a Zwack Péter tér, mely mostanra jelentős zöldfelületi értéket képvisel és városi térként működik, továbbá az új Likőr utca is kiépült.

A városrészben az önkormányzati avult állapotú lakóházak többségét le kellene bontani, azonban az ingatlanok értéke a városrész felértékelődése ellenére sem fogja elérni a

lakáskiváltás költségét, azaz a bontás csak jelentős ráfordítással valósítható meg. További problémát jelent azon avult vagy rossz állapotú épületek távlati átépítésének vagy felújításának kérdése, melyek jelenleg már társasházként üzemelnek, sok esetben igen nagy számú albetéttel. Az utcák megújításának egy része megtörtént, a további esetekben is szükséges a jó minőségű városi környezet érdekében.

Összességében elmondható, hogy tervezési területen belül a Concordia malom felújítása és hasznosítása és környezetének rendezése valamint a közterületek értéknövelő felújítása a legfontosabb célkitűzés, hogy ezáltal a területen az elmúlt évek színvonalas beépítése befejeződhessen.

A jelenleg hatályos KSZT-hez képest számottevően eltérő paramétereket a javasolt KÉSZ a Mester utca néhány alacsony ingatlant magában foglaló tömb esetében tartalmaz, annak érdekében hogy építés esetén a szomszédos meglévő épületek lényegesen magasabb és sűrűbb szintterületű beépítéséhez igazodhassanak, amelyet a tulajdonosok jelen szabályzat elkészítésének finanszírozásával, a mellékelt megállapodás-tervezet felajánlásával ellentételeznek illetve önkormányzati tulajdont érintően piacképes helyzetet teremtenek.

A sűrűn beépített városi környezetben az élő természetet a zöldterületek, a zöldfelületek, és a fasorok összefüggő rendszere képviseli.

A közterületek egyik jellemző mutatója az intenzitás, a biológiai aktivitás, amely a meglévő és telepített növényzet biológiai hatékonyságát jelzi. A korábban csupán a belső udvarokban fellelt és egy-egy parkterületen, téren megőrzött facsoporthoz képest jelentős a növekedés. Intenzitás szempontjából kiemelkedőek az új létesítmények, felújított épületek zöldterületei, a parkok, a teresedések.

Közösségi használat szempontjából eltérőek az egyes önálló funkciójú területek. Korlátlanul használhatók az átépített utcák, teresedések, parkok. Közhasználat elől elzártak a tömbbelsőik zöldterületei, intézménykertek.

Jelen tervezési folyamat és a rendelet készítése során elsődleges szempont volt, hogy a MALMOK Rehabilitációs terület hatályos szabályozása alapján hosszú évek alatt **kialakult gyakorlati alkalmazást** az új jogszabály alapján is teljes körűen lehessen folytatni, **megtartva annak specifikus, egyedi jellegét.**

Fentiek alapján az egyes építési övezetek – a Középső-Ferencváros Rehabilitációs területéhez hasonlóan - tömbönként kerültek meghatározásra melyekre vonatkozóan a rendelet 4.számú szöveges melléklete tömbönként határozza meg

- a tömb maximális beépítettségét

- a tömb maximális szintterületi mutatóját,
- a parkolásra vonatkozó mutatókat, valamint
- a minimális zöldfelület tömbre vonatkoztatott mértékét.

A szöveges melléklet a beépítetlen telkek esetében telkenkénti paramétereket is tartalmaz.

#### **Tervezett építési övezetek:**

- Vt-V/IX-M jelű „Városközpont terület” építési övezetei: Vt-V/IX-M/52, /53, /55, /56, /58, /60, /62 jelű építési övezetek.
- 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.

**A terv jóváhagyásához - a Középső-Ferencváros Rehabilitációs területével azonos módon szükséges az OTÉK 11. §-ában foglaltak alapján a 7. § előírása alóli felmentés.**

**OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről)**

#### **AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS FELTÉTELEI**

**111. §<sup>360</sup> (1)<sup>361</sup>** Az e rendelet II-III. fejezetében meghatározott településrendezési követelményeknél szigorúbb követelményeket - a 32. § (2) bekezdése szerinti elhelyezési és beépítési szabály kivételével - a helyi építési szabályzat megállapíthat.

(2)<sup>362</sup> A II-III. fejezetben meghatározott követelményeknél megengedőbb követelményeket a településrendezési eszköz akkor állapíthat meg, ha

- a) azt különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet indokolja, továbbá
- b) közérdeket nem sért, valamint
- c)<sup>363</sup> a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

**Jelen rendelettervezet esetében a fenti § (2) bekezdésének a) és b) pontjában foglaltak az eltérések vonatkozásában fennállnak, mind a különleges településrendezési okok vagy a kialakult helyzet vonatkozásában, mind pedig abban, hogy az eltérések esetében a tervezett szabályozás közérdeket nem sért.**

#### **A rendelet és a tervezett szabályozás OTÉK-tól eltérő rendelkezése**

A beépítésre szánt területek övezetei tömbönként kerültek meghatározásra, az övezeti jel után szereplő /szám azonos a tömb számával.

Az építési övezetek beépítési határértékeit a rendelet szöveges mellékletét képező 4. számú táblázat tartalmazza, melyben a beépítés mértéke, az övezetre vonatkozó maximális bruttó általános szintterületre vonatkozó szintterületi mutató és a minimális zöldfelület mértéke – az újonnan beépítésre kerülő telkek esetét külön szabályozva – övezetenként került megállapításra. Ennek következtében a beépített telkek, meglévő épületek esetében az OTÉK 7. §-ának (2) bekezdésében foglaltak a terület egyedi, specifikus jellegénél fogva nem minden esetben teljesülnek, ezáltal szükséges ezen pont alóli felmentés.

7. § (1)<sup>17</sup> A 6. § (3) bekezdése szerinti területfelhasználási egységek területeit közterületekre és egyéb (közterületnek nem minősülő) területekre kell tagolni. A beépítésre szánt területeket építési övezetekbe, a beépítésre nem szánt területeket övezetekbe kell sorolni.

(2)<sup>18</sup> Az építési övezeteket, övezeteket a meglévő vagy tervezett rendeltetésük, beépítettségük és karakterbeli különbségeik alapján úgy kell besorolni, hogy az egy övezetbe tartozó, azonos adottságú telkeket azonos értékű építési jogok és kötelezettségek illessék meg. Az építési övezeten belül zárt sorú beépítés esetén a saroktelkekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.

A mellékelt munkarészek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy döntsön az 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet 38. §-ban foglalt véleményezési szakaszának megkezdhetőségéről és a rendelettervezet kifüggesztéséről.

Budapest, 2017. április 11.

dr. Bácskai János polgármester megbízásából  
Szűcs Balázs főépítész s.k.

Mellékletek:

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

Szöveges mellékletek

4. Építési övezetek beépítési határértékei
5. Tömbök számozás szerinti lehatárolása

Hatásvizsgálati lap

## Határozati javaslatok

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata településfejlesztési elhatározásaival összhangban, a .../2017. számú előterjesztés és mellékletei alapján úgy dönt, hogy:

- a) a Budapest, IX. kerület, Középső-Ferencváros MALMOK Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Mester utca – Haller utca – Soroksári út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatának készítése során a rendelet elfogadásához kezdeményezi az *országos településrendezési és építési követelményekről* szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 7. §-ának (2) bekezdésében foglaltak alóli felmentést.

*Határidő: 15 nap*

*Felelős: dr. Bácskai János polgármester*

- b) a Budapest, IX. kerület, Középső-Ferencváros MALMOK Rehabilitációs Terület (Ferenc körút – Mester utca – Haller utca – Soroksári út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatának tervezetét elfogadja, kifüggesztésével egyetért és a Kerületi Építési Szabályzatnak *a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. 38. §-ban foglalt véleményezési szakaszát megkezdi.

*Határidő: 15 nap*

*Felelős: dr. Bácskai János polgármester*

*dr. Ruzsits Ákos Jenő aljegyző, a rendelet-tervezet kifüggesztéséért*

- c) a .../2017. sz. előterjesztés mellékletét képező a Fourfix Ingatlanforgalmazó Kft. és az önkormányzat közötti megállapodást tervezetként elfogadja, és felhatalmazza a Polgármestert a végleges megállapodás aláírására.

*Határidő: 15 nap*

*Felelős: dr. Bácskai János polgármester*

**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 Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott 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 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, épületeryűttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka) 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. **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 (m<sup>2</sup>)



5. **Épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete:** az épületnek kizárólag parkolóterületi hasznosítású és annak üzemeltetéséhez szükséges (közlekedési és egyéb rendeltetésű) összes építményszintjének bruttó alapterülete (m<sup>2</sup>)
6. **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.
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 metszsvonala 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 m<sup>2</sup>-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 gyep vagy talajtakaró telepítése, vagy
  - legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa + legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje.
11. **Köztárgy:** 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 m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)
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 m<sup>2</sup>/telekterület m<sup>2</sup>)
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 födémszerkezetén 41 cm vagy azt meghaladó felszíntakarással kialakított, legalább kétszintes növényzettel beültetett intenzív építményrész.
22. **Tetőterasz:** lapostető födémszerkezetén 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
  6. számú melléklet - SZ-1 Szabályozási Terv
  7. számú melléklet - K-1 Közterületek átlagos szélessége és az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagasságok értékei
  8. számú melléklet - T-1 Tömbök és övezetek jelölése
- (2) Szöveges mellékletek
  9. Építési övezetek beépítési határértékei
  10. Tömbök számozás szerinti lehatárolása

#### **5. Szabályozási elemek**

##### **5.§**

- (1) Jelen rendelet csak a Szabályozási Tervvel együtt alkalmazandó.
- (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, planténorsor
  - 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. §**

- (1) A Szabályozási Területen a telkek a telekrendezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók.
- (2) A telekalakítással nem jöhet létre az övezeti előírásokkal ellentétes állapot.
- (3) 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 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: 5.0 (3.5+1.5) Városközpont terület
  - b) Ln-1: 4.0 (3.0+1.0) Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártos, 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 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 gazdasági 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) Közterületről és a szomszédos épületből láthatóan maximum 1 méter magasságú új tűzfal alakítható ki, ezt meghaladó mérték esetén az épület határoló falát zárt homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.
- (4) Hézagosan zárt sorú beépítés a Ferenc körúton nem létesíthető.
- (5) 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 épülhet
  - b) a megközelítéséhez szükséges lejárati a homlokzatsíktól mért legfeljebb 0,5 m-t foglal el a közterületből és a gyalogos mozgás 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 mértékéig 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. Felvonó létesítése esetén annak szerkezetét a közterület felől nem látható módon kell kialakítani.
- (11) Imissziós mérések eredményeit kijelző, turisztikai, vagy önkormányzati információs tábla nem minősül reklámhordozónak, bármely közterületen elhelyezhető, ha a gyalogos forgalmat nem akadályozza.

## **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
    - sérült, elpusztult tetőzet, vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása
    - a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása
    - 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
    - nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve
    - tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál
    - torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz - 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 zártudvaros beépítésű lakóterület): 30,0 méter
- (4) Új épület 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 f) pontjában meghatározottaknál magasabb tetőfelépítmények felújíthatók vagy védett épületek esetében az eredeti tervek alapján visszaállíthatók.

## 11. Közlekedés, parkolás

### 11. §

- (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
- (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 m<sup>2</sup>-t meghaladó lakás alapterület esetén, és minden ilyen lakás után további egy gépjárműtároló
2. nettó 65-120 m<sup>2</sup> lakás alapterület esetén
3. nettó 45-65 m<sup>2</sup> lakás alapterület esetén a lakásszám háromnegyede után
4. nettó 45 m<sup>2</sup>-nél kisebb lakás alapterület esetén a lakásszám fele után
2. szálláshely szolgáltató egység vendégszobaszámának egynegyede után
3. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után
4. 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 m<sup>2</sup>-e után, azt az esetet figyelembe véve, mely a magasabb számot eredményezi
5. felsőfokú oktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> alapterülete után,
10. raktárhelyiségek minden megkezdett nettó 500 m<sup>2</sup> alapterülete után,
11. irodafunkció esetén az épület területének minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után

12. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> 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.
  - (11) Meglévő épület alagsori és pinceszintje teremgarázssá alakítható az övezeti előírásokkal összhangban, ha a műszaki feltételek azt lehetővé teszik.

## **12. Közterületekre vonatkozó egyedi előírások, közterületek használata**

### **12. §**

- (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) 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.
- (3) A Szabályozási Területen közterületen önálló bankjegyautomata, 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) A Szabályozási Területen teljes területén a közterületek burkolatainak, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, díszvilágító és hirdető/tájékoztató berendezéseit egységesen és igényesen kell kialakítani és fenntartani.
- (9) Az épületek földszintjén a közterületekhez csatlakozó árkádok közforgalom elől el nem zárható területek.

## **13. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések**

### **13.§**

- (1) A meglévő közművek kiváltásakor, vagy megszüntetésükre 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 utcáfásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.

- (3) Az átépülő közművezetéseket 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 közcatorna-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 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.
- (8) A Szabályozási Területen belül a közép-, a kifeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a táv- és hírközlési hálózatokat felszín alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. A helytakarékoság érdekében tartalékkal rendelkező nagy nyílásszámú alépitmény hálózatot kell kialakítani, amelybe az egyes táv- és hírközlési kábelek utólag behúzhatók.
- (9) Meglévő lapostetős épület zárófödémén hírközlési berendezés elhelyezhető (parabolaantenna, mobiltelefon-átjátszó) legfeljebb 4 m magasságig.
- (10) Épületek közötti légtérben a közterületeken légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető, kivéve azokat az eseteket amennyiben ezek a közösségi közlekedés technikai feltételeinek biztosításához szükségesek.
- (11) Az elektromos kábeleket csak homlokzati síkon belül lehet vezetni, a homlokzaton kábelcsatornát létesíteni nem szabad. Falbontással járó munkálatok esetén a helyreállítást az építető köteles elvégezni.

## **14. Környezetvédelem**

### **14. §**

- (1) A Szabályozási Területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (távhő, gáz, elektromos) formában vagy megújuló (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.
- (3) Az épületek homlokzati síkján és tetőzetén kültéri klímaberendezés, fémkémény nem helyezhető el.
- (4) Új épületeknél építése során központi légkondicionálás létesítendő.

## **15. Zöldfelületek**

### **15. §**

- (1) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az építési telkeken és a közterületeken az aktív zöldfelületeket a lehető legnagyobb egybefüggő kiterjedéssel valamint nagy lombtömeget adó és biológiailag aktív növényzet biztosításával kell kialakítani.
- (2) Meglévő épület szintterület növekedéssel járó átépítése, bővítése esetén - amennyiben a telekadottságok ezt lehetővé teszik - az építési telek nem beépített részének minden 100 m<sup>2</sup>-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.

- (3) A Szabályozási Terven jelölt tervezett fasorok esetében várostűrő, legalább közepes lombkoronát növesztő, előnevelt fák ültetendők a közterületek szélességének figyelembevételével. A fák öntözési lehetőségének biztosításáról a telepítésükkel egy időben gondoskodni szükséges.
- (4) A meglévő közterületek átalakítása és felújítása során a közterületi zöldfelületek tervezéséről és kialakításáról is gondoskodni kell.
- (5) Fásítandóak a Szabályozási Terv-en „Telepítendő közterületi fa, fasor” jelkulccsal ellátott területek, illetve közútszakaszok. A meglévő fasorok pótlása szükséges a Szabályozási Terven jelzett szakaszokon.
- (6) Park jellegű közcélú tér (PJK) területfelhasználási móddal használandó és alakítandó ki, illetve tartandó fenn az alábbiak szerint: Zwack Péter park (hrs.: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) a PJK minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát nevelő lombhullató fa telepítendő, az egyes fák részére legkevesebb 2m<sup>3</sup>-es ültetési hely biztosítandó
  - c) 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, diákotthon, 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 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő

helyezhetők el.

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

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

**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 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>) 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 m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>)
    - gb) meglévő épület, valamint annak átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének 80 %-át (0,8m<sup>2</sup>/ telek m<sup>2</sup>)
  - 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
    - Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldal-, és hátsókeret mérete: 0,0 méter.

- 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
  - Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete: 0,0 méter
  - 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, új építés esetén a kondicionáló zöldfelületek összekapcsolandók.
- c) Vt-V/IX-M/55 jelű építési övezet
  - Új épület létesítése esetén az elő-, oldalkert mérete 0,0 méter, a hátsókert mérete: minimum 6,0 méter.
  - A tömbben lévő összefüggő kondicionáló belső kert megőrzendő, az idős, értékes platánok megtartandók.
- d) Vt-V/IX-M/56 jelű építési övezet
  - 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
  - A meglévő szálloda tetőkertje, zöldtetője megőrzendő. A lakóépületek hátsó kertjeinek kondicionáló lombtömege, zöldfelületeinek mértéke megőrzendő.
- e) Vt-V/IX-M/58 jelű építési övezet
  - A Gizella malom park jellegű közcélú tere, kondicionáló növényzete megőrzendő.
- f) Vt-V/IX-M/60 jelű építési övezet
  - Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete: 0,0 méter.
  - A 37923 hrsz-ú telek megosztása esetén a minimális telekméret: 6000m<sup>2</sup>
  - 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.
  - 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
  - Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete: 0,0 méter
  - 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:

- a) lakás
  - b) közintézmény
  - c) egészségügyi, szociális
  - d) nevelési, oktatási, hitéleti létesítmény
  - e) igazgatás
  - f) iroda
  - g) szálláshely-szolgáltatás
  - h) szolgáltatás
  - i) kollégium, diákotthon, diákszálló
  - j) idősek otthona
  - k) vendéglátás
  - l) kulturális és egyéb közösségi szórakoztatás
  - m) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
  - n) sport
  - o) kiskereskedelem
- (2) A melléképitmények közül
- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
  - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - c) kerti vízmedence,
  - d) napkollektor
  - e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben 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) üzemanyagöltő 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, zártudvaros 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 ( $2,5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$ ) 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 az 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 50 %-át ( $0,5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$ )

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

- 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.
- A Tinódi park beállt, kondicionáló lombtömege, parkfunkciói megőrzendők. A Tinódi park (közkert) és a Mester utcai épületek (lakóövezet) határán a kondicionáló zöldfelületek megőrzendők.

b) Ln-1/IX-M/57 jelű építési övezet

- 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.
- Az Általános iskola kertje tovább fásítandó. Az Általános iskolával határos lakóépületek kondicionáló kertjei megőrzendők.

c) Ln-1/IX-M/59 jelű építési övezet

- Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete: 0,0 méter.
- A 37861 hrsz-ú telek beépítése során az új épület létesítésére vonatkozó paraméterek alkalmazhatók a műemlék épület megtartása esetében is.
- 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

- Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete: 0,0 méter.
- 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

- Új épület létesítése esetén (ahol a szabályozási terv építési helyet nem jelöl) az elő-, oldal-, és hátsókert mérete: 0,0 méter.
- 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.  
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):  
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 autósó 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.

## 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 kutya-futtatót 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 m<sup>2</sup>-t.
  - (6) Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények, az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el.
  - (7) A közkert területén közhasználat elől 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. Ruzsits Ákos Jenő  
aljegyző

Záradék:

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

dr. Ruzsits Ákos Jenő  
aljegyző

## 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 rendelkezéseket 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 hulladéokra 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.*
- *A szintterület növekedés ellensúlyozására alkalmas a kötelezően telepítendő növényzet mértékének meghatározása. Az előírás biztosítja a biológiailag hatékony lombkoronaszint és cserjeszint kialakítását, a beépítéssel együttesen elsősorban a telek kondicionálását. A telekadottságok alkalmatlansága esetén a telepítés helyét a zöldfelületi rendszer fejlesztendő részein kell biztosítani, a cél, hogy ez esetben mennyiségileg és minőségileg a leghatékonyabb kondicionálás valósuljon meg.*
- *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 törzsátmérőjű 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 törzsátmérő elérésig a fenntartást is kell biztosítani, a kipusztult fákat cserélni.

- A szabályozási területen a közterületi növényzet intenzitásának növelése a cél. A megfelelő méretben, nagyságrendben megjelenő összes lombkorona által elérhető borítottság, az élhetőbb város, a kedvezőbb mikroklímájú közterületek feltételeit biztosítják. A kiültetendő fák esetében a fákkal szemben támasztott alapkövetelmény: az ökológiailag hatékony lombkorona, a várostűrés és a vizuális érték. Az utcák szélessége viszont korlátozó tényező, így a helyi adottságok szempontjából optimális lombkoronaméretet kell figyelembe venni. Az öntözés biztosítása a fák megmaradásának elengedhetetlen feltétele.
- 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 mintáértékű rehabilitációs területének további fejlődése, az ingatlanok beépülése segíthető elő.

### **2. Gazdasági, költségvetési hatások**

A rendelet módosításával 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 módosításával 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.

# MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről:

## **Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata**

Székhely: 1092 Budapest, Bakáts tér 14.  
képviseli: **Dr. Bácskai János polgármester**  
Adószám: 15735722-2-43  
statisztikai számjel: 15735722-8411-321-01  
továbbiakban: **Önkormányzat**

másrészről;

## **Fourfix Ingatlanforgalmazó Kft.**

Cím: 1027 Budapest, Horvát utca 14-24. 4. em.  
képviseli: **Mogyorósi Zoltán ügyvezető**  
cégjegyzékszám: 01 09 937945  
adószám: 12408209-2-41  
statisztikai számjel: 12408209-6810-113-01  
továbbiakban: **Beruházó**

továbbiakban együtt: **Felek** között az alábbi feltételekkel:

## **I. Előzmények:**

A **Beruházó** a 1094 Budapest, Mester utca 43. számú (37836 hrsz.) ingatlan tulajdonosa. A Beruházó az ingatlanon meglévő épület felújítás során több lakásos társasházat kíván létesíteni (a továbbiakban: Beruházás).

Beruházó adásvételi szerződést kötött a Budapest belterület 37836 hrsz. szám alatt nyilvántartott természetben a 1097 Budapest, Drégely u. 22. sz. (Mester u. 43. sz.) alatt található 472 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett lakóház, udvar” megnevezésű ingatlan mindösszesen 20628/30000 arányú tulajdonú hányadának megvásárlására.

Beruházó a fentiekben részletezett arányú tulajdonának jogerős ingatlan-nyilvántartási bejegyzését követően építési beruházás keretében meg kívánja valósítani az ingatlanon található pince + földszint + 2 szint kialakítású társasház teljes körű rehabilitációját, (kivéve a földszinten lévő gyógyszerár területét) melynek során a felépítményre – annak részbeni bontása és felújítása mellett – további szintek kerülnek ráépítésre.

Beruházó előzetes tárgyalásokat kezdeményezett és folytatott le az önkormányzat főépítészével kérve, hogy az önkormányzat a Szabályozási Terv módosítása során biztosítson lehetőséget a korábban megadottól eltérően további szintterület kiépítésére.

A Beruházói kérés településképi szempontból támogatható, a Kerületi Építési Szabályzatban (KÉSZ) biztosítható a többletbeépítési lehetőség.

## **II. A szerződés tárgya:**

1.) Az előzményekben megfogalmazottakat figyelembe véve Felek az alábbi közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodást kötik:

1.1) **Önkormányzat** a KÉSZ előkészítése során vállalja, hogy a KÉSZ tervezetében a Drégely u. 22. (Mester u. 43. sz.) sz. alatti ingatlanon a korábbiaktól eltérően további szintek kerülhetnek beépítésre.

- 1.2) **Önkormányzat** vállalja, hogy a KÉSZ tervezetét- a II.) pontban foglaltak figyelembevételével - jóváhagyásra a Képviselő-testület elé terjeszti.

### **III. Felek kötelezettség vállalásai:**

- 1) **Beruházó** vállalja, hogy bruttó 6.180.300 Ft, azaz bruttó hatmillió-száznyolcvanezer-háromszáz forintot ad át az Önkormányzat részére – az Önkormányzat 10401196-00028977-00000005 számú számlájára történő utalással – közösségi cél megvalósítására. Jelen pontban foglaltak teljesítésének határideje: jelen megállapodás Felek általi aláírását követő 8 munkanapon belül.
- 2) **Beruházó** kötelezettséget vállal arra, hogy a településrendezési eszközök módosításának a jogszabályok szerinti településrendezési eljárás jogszabályi kereteinek és a jelen szerződés által meghatározottaknak megfelelő, képviselő-testületi előterjesztésre alkalmas formában történő kidolgozását saját költségére finanszírozza a Felek által egyeztetett program és szakmai tartalom alapján, külön megállapodásban rögzítettek szerint. A Beruházó, mivel a településrendezési eszközök módosítása nem a település egészére vonatkozik, csak az „Előzményekben” említett projekttel összefüggő módosításokat finanszírozza a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 16. § (6) bekezdésére tekintettel. Az esetlegesen nem átvetett, jelen szerződés tárgyát nem érintő időközi módosításokat és nem megfelelően kiszabályozott területek rendezését a Beruházó nem finanszírozza.
- 3) **Felek** megállapodnak, hogy mind a településrendezési eszközök elkészíttetésében, mind a szükséges egyeztetési folyamatban egymással szorosan együtt működnek. Beruházó vállalja, hogy a településrendezési eszközöket az Önkormányzat részéről kijelölt Szűcs Balázs főépítész kapcsolattartó személlyel egyezteti.
- 4) **Felek** a KÉSZ készítése során egymással fokozottan együtt működnek és mindent megtesznek annak érdekében, hogy a módosítás ésszerű határidőn belül megtörténhessen. Az Önkormányzat a jelen szerződéssel kizárólag a Kerületi Építési Szabályzat készítésére irányuló eljárás megindítására vállal kötelezettséget, a Beruházó által elérni kívánt eredmény elérésre nem, amelyet a Beruházó tudomásul vesz.
- 5) **Beruházó** vállalja, hogy az Ingatlanon megvalósítandó beruházás során a hatályos építési szabályokat és a vonatkozó önkormányzati előírásokat betartja, a beruházás költségeit maga viseli.

### **IV. Záró rendelkezések:**

- 1.) **Felek** megállapodnak, hogy jelen szerződést rendes felmondás útján egyik fél sem jogosult felmondani.
- 2.) Bármelyik fél súlyos szerződésszegése esetén, a sérelmet szenvedő fél, azonnali hatállyal írásban, a felmondási indok megjelölésével felmondhatja a szerződést. Felek súlyos kötelezettségszegésnek minősítik különösen:
  - a) ha valamelyik fél vállalt feladatait neki felróható okból nem teljesíti és azt a sérelmet szenvedő fél írásbeli felszólítására sem teljesíti, illetve határidős feladatait a kikötött

- határidőig, vagy ha jogszabály határidőt állapít meg, a jogszabály által meghatározott határidőig neki felrőhatóan nem teljesíti,
- b) ha valamelyik fél nem tesz eleget fokozott együttműködési kötelezettségének (különösen előzetesen egyeztetett időpontokban nem jelenik meg, a szerződés céljával ellentétesen jár el),
- c) ha valamelyik fél a másik félnek – jelen jogügylettel kapcsolatosan - szándékosan vagy súlyos gondatlansággal kárt okoz.
- 3.) **Beruházó** jogosult a jelen szerződéstől az Önkormányzathoz intézett egyoldalú írásbeli nyilatkozattal elállni, amennyiben a településrendezési eszközeinek módosítására a jelen megállapodásban írt határidőben nem, vagy nem olyan tartalommal kerül sor, amely a Beruházó céljainak megvalósítását biztosítja és így a Felek által elfogadott összegű közterület fejlesztéshez történő hozzájárulás Beruházó általi teljesítése nem válik szükségessé, illetve annak célja meghiúsul.
- 4.) **Felek** kölcsönösen kötelezettséget vállalnak arra, hogy a szerződésben foglaltak megvalósítása során felmerülő műszaki és egyéb kérdésekben szükség szerint egyeztetnek és együttműködnek.
- 5.) Amennyiben jelen megállapodás egyes rendelkezései érvénytelenek lennének, ez nem érinti a megállapodás egyéb részeinek érvényességét. A Felek az érvénytelen szerződési feltételeket, amennyiben ez jogszabályilag lehetséges, olyan érvényes új kikötésekkel pótolják, amelyek az elérni kívánt célnak leginkább megfelelnek, kivéve, ha a Felek a megállapodást az érvénytelen rendelkezés nélkül nem kötötték volna meg. A megállapodás eltérő időpontban történő aláírása esetére a Felek megállapodnak abban, hogy a korábban aláíró fél szerződési ajánlatához az aláírást követő 30 napig kötve van. A megállapodás létrejöttének dátuma az utolsó aláírás dátuma.
- 6.) **Felek** a megállapodásból adódó esetleges eltérő véleményüket, illetve eltérő értelmezésüket elsősorban tárgyalásos módon próbálják rendezni. A megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadóak.
- 7.) **Beruházó** tudomással bír arról, hogy a jelen megállapodásnak a Polgármester Úr által történő aláírásához az Önkormányzat Képviselő-testületének felhatalmazása szükséges. A Képviselő-testület a .../2017. (IV.20.) számú határozatával döntött a közérdekű kötelezettségvállalásról szóló megállapodás aláírására való felhatalmazásról.
- 8.) **Beruházó** maga helyett a jelen megállapodásban foglalt kötelezettségek teljesítésére és jogok gyakorlására más társaságot is kijelölhet, illetve rá e kötelezettségeket és jogokat átruházhatja. A Beruházó a kijelölt társaság eljárásáért, mint sajátjáért, felel. A Beruházó kötelezettséget vállal arra, hogy a kijelölt társasággal a jelen megállapodásban rögzített jogokat és kötelezettségeket a kijelölt társaságra nézve kötelezőnek fogadtatja el.
- 9.) Jelen megállapodásban foglalt és az e megállapodással összefüggő információk, valamint a szerződéssel kapcsolatban a Feleknek egymásra vonatkozóan tudomására jutott információk - amennyiben a magyar jog kötelezően érvényesülő szabályai másként nem rendelkeznek - üzleti titoknak minősülnek, és mint ilyenek részesülnek jogi védelmében, kivéve azon az információkat, amelyek közzétételére bármelyik Felet jogszabály kötelezi.



- 10.) Jelen Szerződéssel kapcsolatos, a Szerződő Felek közti vagy valamely Fél részére adandó minden értesítés, utasítás, felhívás, követelés vagy közlés csak írásban történhet a hivatalos irat kézbesítésére vonatkozó külön szabályok előírásainak megtartásával. Ha az iratot annak tértivevénnyel történő kézbesítése esetén az értesített az átvétel megtagadása miatt, illetve a postai értesítés ellenére nem vesz át, úgy a második kézbesítési kísérlet napját követő ötödik munkanapon – ellenkező bizonyításig – a küldeményt kézbesítettnek kell tekinteni.
- 11.) Mindegyik Fél maga viseli a Szerződés előkészítése és megkötése kapcsán az általa igénybe vett tanácsadók díjait és költségeit.
- 12.) A Szerződés kizárólag írásban, Szerződő Felek hozzájárulásával módosítható. A Szerződésben szabályozott kérdésekben az itt írt szabályoktól csak a Szerződő Felek egyetértésével lehet eltérni.
- 13.) **Felek** rögzítik, hogy a Beruházó magyar jog alapján működő cég, az Önkormányzat a vonatkozó jogszabályok szerint nyilvántartásba vett önkormányzat, akiknek ügyleti képessége nem esik korlátozás alá. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötése során eljáró képviselőik a jelen szerződésben írtak szerinti kötelezettségvállalások és azok teljesítéséhez szükséges minden felhatalmazással rendelkeznek.
- 14.) Jelen szerződés az aláírása napján lép hatályba.
- 15.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., az Étv., a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet és egyéb vonatkozó hatályos jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

**Felek** jelen szerződést annak elolvasását és kölcsönös értelmezést követően, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírják.

Budapest, 2017. április ...

Budapest, 2017. április ...

.....  
**Dr. Bácskai János polgármester**  
Budapest Főváros IX. kerület  
Ferencváros Önkormányzata

.....  
**Mogyorósi Zoltán**  
Fourfix  
Ingatlanforgalmazó Kft.



## Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata

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

4. számú szöveges melléklet a ...../2017. (.....) sz. önk. rendelethez\*

#### Építési övezetek beépítési határértékei

tömb szám a	építési övezet jele	övezet (tömb) jelenlegi területe m <sup>2</sup>	telekmé- re t m <sup>2</sup>	telekmé- re t m <sup>2</sup>	beépítés módja	beépíté- s mértéke % övezet (tömb)	beépítés mértéke % új beépítés esetén telekre vonatkozó *	szintterület i mutató általános bruttó m <sup>2</sup> / övezet (tömb) összes m <sup>2</sup> meglévő	szintterület i mutató általános bruttó m <sup>2</sup> / övezet (tömb) összes bruttó általános m <sup>2</sup> maximum	szintterület i mutató általános bruttó m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> új beépítés esetén telekre vonatkozó maximum	szintterület i mutató parkolás m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> meglévő beépítés esetén utólag telekre vonatkozó maximum	szintterület i mutató parkolás m <sup>2</sup> /telek m <sup>2</sup> új beépítés esetén telek maximum	zöld felületi mutató min % övezet (tömb) minimu m	zöld felületi mutató min % új beépítés esetén telek minimu m
52	Vt-V/IX- M/52	6903	550	2100	Z	80	80	4,34	4,5	4,5	0,8	2,0	10	20
53	Vt-V/IX- M/53	13 922	400	3000	Z, HZ	52	80	2,98	4,5	4,5	0,8	2,0	10	20
54	Ln-1/IX- M/54	6072	1500	4000	Z, HZ	58	65	3,48	3,5	4,5	0,5	2,0	15	20

55	Vt-V/IX-M/55	4784	250	500	Z, HZ	62	65	65	3,54	3,5	4,5	0,8	2,0	40	20
56	Vt-V/IX-M/56	4193	250	1200	Z,HZ	60	60	60	3,94	4,0	4,5	0,8	2,0	30	20
57	Ln-1/IX-M/57	11 201	350	5500	Z,HZ	49	55	60	2,61	3,0	4,0	0,5	2,0	20	20
58	Vt-V/IX-M/58	16 648	4000	6200	Z,HZ	51	55	K	3,80	3,8	K	0,8	2,0	20	20
59	Ln-1/IX-M/59	27 843	600	4500	Z	48	65	80	2,14	4,5	5,5	0,5	2,0	20	20
60	Vt-V/IX-M/60	30 015	600	22 000	Z,HZ,S Z	34	60	60	1,82	4,0	5,0	0,8	2,0	20	20
61	Ln-1/IX-M/61	22 989	400	2500	Z	55	65	80	2,83	4,5	5,0	0,5	2,0	15	20
62	Vt-V/IX-M/62	24 342	750	10 500	Z,HZ	51	60	80	2,75	4,0	5,5	0,8	2,0	20	20
63	Ln-1/IX-M/63	17 254	450	5000	Z	53	60	80	2,52	3,5	4,5	0,5	2,0	10	20
54	Zkp/IX-R 37883/ 2 hrsz	3872	-	-	-	-	2 %	-	-	-	-	--	-	60	60

\*a táblázat értékei a rendelet egyedi övezeti előírásaival együttesen alkalmazandók, az egyedi eltérések esetén a rendelet szöveges előírásai irányadóak

5. számú szöveges melléklet a ...../2017.(.....) sz. önk. rendelethez:

**Tömbök számozás szerinti lehatárolása**

Tömbszám Övezet	Lehatárolás	Hrsz	Utca	Ház szám	Terület
<b>52</b> Vt-V/ IX-M/52	Ferenc körút – Mester utca – Angyal utca – Soroksári út	37 903	Mester utca	1	1598
		37 904/1	Angyal utca	4	579
		37 904/2	Ferenc krt.	7	561
		37 905	Ferenc krt.	5	702
		37 906	Ferenc krt.	3	574
		37 907	Ferenc krt.	1	822
		37 908	Boráros tér (Angyal utca)	6(2)	2067

Tömbszám Övezet	Lehatárolás	Hrsz	Utca	Ház szám	Terület
<b>53</b> Vt-V/ IX-M/53	Angyal utca – Mester utca – Liliom utca – Soroksári út	37 885	Mester utca (Liliom utca)	7 (20)	610
		37 887	Liliom utca	16	1082
		37 888	Liliom utca	14	817
		37 889	Liliom utca	12	408
		37 890	Liliom utca	10	417
		37 891	Liliom utca	8	941
		37 892	Liliom utca	6	966
		37 893	Liliom utca	4	781
		37 894	Soroksári út (Liliom)	8-10 (2)	856
		37 895	Soroksári út	6	642
		37 896	Angyal utca (Soroksári út)	1-3 (2-4)	2188
		37 898	Angyal utca	7/A-B	1645
		37 899	Angyal utca	9	653
		37 900	Mester utca	5	1178
37 901	Mester utca (Angyal)	3 (11)	738		

Tömbszám Övezet	Lehatárolás	Hrsz	Utca	Ház szám	Terület
<b>54</b> Ln-1/ IX-M/54	Vaskapu utca – Liliom utca – Mester utca – Tinódi utca	37 880	Mester utca	13	2230
		37 881	Mester utca	11	1531
		37 882	Mester utca	9	1415
		37 883/1	Liliom utca	3	896
		37 883/2	Tinódi utca	14	3872

Tömbszám Övezet	Lehatárolás	Hrsz	Utca	Ház szám	Terület
<b>55</b> Vt-V/ IX-M/55	Gabona utca -- Liliom utca – Vaskapu utca – Tinódi utca	37 910/1	Tinódy utca (Vaskapu)	12 (1/F)	357
		37 910/2	Vaskapu utca	1/E	454
		37 910/3	Vaskapu utca	1/D	339
		37 910/4	Vaskapu utca	1/C	338
		37 910/5	Vaskapu utca	1/B	312
		37 910/6	Vaskapu utca	1/A	334
		37 910/7	Liliom utca	1/D	301
		37 910/8	Gabona utca (Liliom utca)	2 (1)	351
		37 910/9	Gabona utca	4	438
		37 910/10	Gabona utca	6	316
		37 910/11	Gabona utca	8	328
		37 910/12	Gabona utca	10	311
		37 910/13	Tinódi utca	10	275
		37 910/14	Tinódi utca (Gabona)	8 (12)	330

Tömbszám Övezet	Lehatárolás	Hrsz	Utca	Ház szám	Terület
<b>56</b>	Soroksári út – Liliom	37 910/15	Tinódi utca	6	328

<b>Vt-V/ IX-M/56</b>	utca – Gabona utca – Tinódi utca	37 910/16	Gabona utca	9	319
		37 910/17	Gabona utca	7	306
		37 910/18	Gabona utca	5	277
		37 910/19	Gabona utca	3	251
		37 910/20	Liliom utca (Gabona utca)	1/B (1)	352
		37 910/25	Tinódi utca	4	366
		37 910/26	Tinódi utca	2	378
		37 910/28	Liliom utca	1/A	451
		37 910/31	Soroksári út	12	1165

Tömbszám Övezet	Lehatárolás	Hrsz	Utca	Ház szám	Terület
<b>57 Ln-1/ IX-M/57</b>	Vaskapu utca – Tinódi utca – Mester utca – Ipar utca	37 875	Mester utca	19	5288
		37 876/2	Mester utca	17/A	361
		37 876/3	Mester utca	15	374
		37 876/4	Tinódi utca	13	489
		37 876/6	Tinódi utca	9-11	903
		37 876/7	Tinódi utca	7	459
		37 876/8	Tinódi utca	5	397
		37 876/9	Tinódi utca (Vaskapu)	3 (4/A)	388
		37 876/10	Vaskapu utca	4/B	472
		37 876/11	Vaskapu utca	4/C	450
		37 87612	Vaskapu utca	6/A	499
		37 876/13	Vaskapu utca (Ipar utca)	6/B (4)	369
		37 876/14	Ipar utca	4/B	364
		37 876/15	Ipar utca	4/C	388

Tömbszám Övezet	Lehatárolás	Hrsz	Utca	Ház szám	Terület
<b>58 Vt-V/ IX-M/58</b>	Soroksári út – Tinódi utca – Vaskapu utca – Ipar utca	37 912/1	Ipar utca (Vaskapu utca)	2/b (3/b)	3547
		37 912/2	Tinódi utca (Vaskapu)	1-3 (3/a)	6169
		37 912/3	Soroksári út (Ipar utca)	16 (2/a)	3932

Tömbszám Övezet	Lehatárolás	Hrsz	Utca	Ház szám	Terület
<b>59 Ln-1/ IX-M/59</b>	Vaskapu utca – Ipar utca – Mester utca – Dandár utca	37 861	Mester utca	29-31	3422
		37 862/1	Likőr utca	4	1022
		37 862/2	Mester utca	27	962
		37 863	Mester utca	23-25	2512
		37 864	Mester utca	33-35	2147
		37 865	Dandár utca	26	1310
		37 866	Dandár utca	24	914
		37 866	<b>Likőr utca</b>	-	1143
		37 867/1	<b>Malom-kert</b>	-	1850
		37 867/2	Dandár utca (Vaskapu)	22 (16)	3504
		37 869	Vaskapu utca	10-12	7495
		37 870	Ipar utca (Vaskapu)	13 (8)	833
		37 871	Ipar utca	15-21	2212
		37 872	Ipar utca	23	638
37 873	Mester utca	21	872		

Tömbszám Övezet	Lehatárolás	Hrsz	Utca	Ház szám	Terület
<b>60 Vt-V/ IX-M/60</b>	Soroksári út – Ipar utca – Vaskapu utca – Dandár utca	37 914	Ipar utca (Vaskapu)	11 (5)	872
		37 915	Vaskapu utca	7	873
		37 916	Vaskapu utca	9	847
		37 917/1	Ipar utca	9	629
		37 918	Ipar utca	7	2447
		37 919	Ipar utca	5	1477

		37 920	Ipar utca	3	1444
		37 921	Soroksári út (Ipar utca)	18 (1)	1236
		37 922/1	Soroksári út	20/A	769
		37 922/2	Soroksári út	20/B	772
		37 923	Soroksári út (Dandár)	22-24 (2-14)	21742

Tömbszám Övezet	Lehatárolás	Hrsz	Utca	Ház szám	Terület
<b>61</b> <b>Ln-1/</b> <b>IX-M/61</b>	Vaskapu utca – Dandár utca – Mester utca – Drégely utca	37 836	Mester utca (Drégely u.)	43 (22)	472
		37 837/1	Drégely utca	20/B	584
		37 837/2	Drégely utca	20/A	518
		37 838	Drégely utca	18	1015
		37 839	Drégely utca	16	1032
		37 840	Drégely utca	14	1286
		37 841	Drégely utca	12	890
		37 842	Drégely utca	10	588
		37 845/2	Dandár utca	19-21	1543
		37 845/3	Drégely utca	6-8	2639
		37 845/4	Vaskapu utca	24-26	2389
		37 846	Vaskapu utca	22	924
		37 847	Vaskapu utca	20	970
		37 848	Dandár utca	17	717
		37 851/1	Dandár utca	23/A	2438
		37 852	Dandár utca	25	1841
		37 853	Dandár utca	27	668
37 854/2	Mester utca	41	421		
37 856	Mester utca	37-39	2054		

Tömbszám Övezet	Lehatárolás	Hrsz	Utca	Ház szám	Terület
<b>62</b> <b>Vt-V/</b> <b>IX-M/62</b>	Soroksári út – Dandár utca – Vaskapu utca – Haller utca	37 925	Soroksári út (Dandár utca)	26 (1)	4713
		37 926/1	Dandár utca	3-7	1833
		37 926/2	Haller utca (Dandár)	8-18 (5-7)	10225
		37 929	Dandár utca (Vaskapu)	9-13 (17-21)	3666
		37 938	Haller utca	6	781
		37 939	Haller utca	4	1450
		37 940	Haller utca	2	1674

Tömbszám Övezet	Lehatárolás	Hrsz	Utca	Ház szám	Terület
<b>63</b> <b>Ln-1/</b> <b>IX-M/63</b>	Vaskapu utca – Dandár utca – Mester utca – Haller utca	37 811	Mester utca	51	932
		37 812/1	Haller utca	32-40	4781
		37 812/2	Drégely utca	11-19.	3886
		37 817	Haller utca	30	653
		37 818	Haller utca	28	587
		37 819	Haller utca	26	961
		37 820	Haller utca	24	527
		37 821	Haller utca	22	459
		37 822	Haller utca	20	881
		37 823	Drégely utca	3	459
		37 824	Drégely utca	5	530
		37 825	Drégely utca	7	678
		37 826	Drégely utca	9	564
		37 832	Mester utca (Drégely u.)	45-49 (21)	1356