

Budapest, IX. kerület
KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS MALMOK REHABILITÁCIÓS TERÜLET
Ferenc körút – Mester utca – Haller utca – Soroksári út által határolt terület

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK

Budapest, IX. kerület
KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS MALMOK REHABILITÁCIÓS TERÜLET
Ferenc körút – Mester utca – Haller utca – Soroksári út által határolt terület

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT EGYEZTETÉSI TERVDOKUMENTÁCIÓ



I. □ TELEPÜLÉSRENDEZÉS

JAVASLATOK

1. □ TERÜLETFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

Alapvető célkitűzések a terület fejlesztése során

BUDAPEST FŐVÁROS IX. KERÜLET FERENCVÁROS INTEGRÁLT TELEPÜLÉSFEJLESZTÉSI STRATÉGIA

Településfejlesztési elvek, horizontális célok:

Kezdeményező városfejlesztés: azon ferencvárosi hagyományok folytatását jelenti, amelyben a város fejlődésében érdekeltek bátran és újítón lépnek fel annak érdekében, hogy a kerület társadalmi, gazdasági, környezeti problémáira orvoslást találjanak és tovább növeljék Ferencváros vonzerejét.

Együttműködő partnerség: mindenki számára biztosítani kívánja a város és környezete használatát, a gazdaság által nyújtott lehetőségeket, a társadalmi igények kielégítését biztosító humán szolgáltatásokat illetve, hogy az erre vonatkozó döntésekben megfelelően hallathassák a hangjukat.

Tradíciók és identitás megőrzése: mind a városi és természeti környezet, a gazdaság és a társadalom területén Ferencváros hagyományait erősíti, tovább éltetni és értéket hoz létre.

Klímatudatos, környezettudatos, fenntartható szemlélet: olyan fejlődési folyamatot jelent, amely kielégíti a jelen szükségleteit anélkül, hogy csökkentené a jövő generációk képességét arra, hogy saját szükségleteiket kielégítsék. Az erőforrások optimálisabb használata kell, hogy meghatározó legyen, szakítva a korábbi pazarló felfogású szemlélettel.

A kerület pozicionálása: a kerület, mint közösség igyekszik kihasználni mindazon lehetőségeket, amely a Fővároson, az agglomeráción, az országon belül bemutatja és kamatoztatja Ferencváros meglévő és a jövőben létrehozni kívánt értékeit.

Középső-Ferencváros: A városrész rehabilitációjának folytatása, a közintézmények fejlesztése és energiahatékonyság növelése, illetve új minőségi szolgáltatások megtelepítése, az idegenforgalom jövedelemtermelő képességének és munkahelyteremtő hatásának növelése, továbbá a szegregáció oldása.

Ferencváros átfogó céljai:

Az átfogó célok három fő terület köré csoportosíthatók:

Társadalom: Aktív, egészséges, összetartó és befogadó helyi társadalom

Környezet: Komfortos, biztonságos és élhető környezet

Gazdaság: Vonzó, támogató és innovatív helyi gazdaság

Ferencváros jövőképeinek elérését a három átfogó cél együttes megvalósulása segíti. A három hosszútávra szóló átfogó célhoz 20 stratégiai cél járul hozzá, amelyek nagyrészt tematikusak, részben pedig egy-egy konkrét területre koncentrálnak, azaz területi fókuszúak. A célrendszer minden elemét kiegészítik a horizontális célok.

Az egyes célok egymást erősítik, így együttes megvalósulásuk esetén hatásuk várhatóan nagyobb lesz, mint az egyes célok hatása önmagában (a tervek megvalósítása során tudatosan törekedni kell ezen szinergiák kihasználására).

AT1: Ferencvárosi városrehabilitációs akcióterület

A rehabilitációs programok révén a városi környezet látványosan átalakult az elmúlt években a történeti városrészekben. A terület városi szövetbe integrálása az állami, befektetői építkezésekkel, az infrastruktúra fejlesztésekkel jól halad. **A településfejlesztési akció keretében, ezt a jól működő városrehabilitációs programot kívánja Ferencváros folytatni.** A program fontos alapelve az értékmegőrzés (fizikai és szellemi értelemben egyaránt). Az értékes épületek felújításával, az értéktelen, avult állapotúak bontásával és az épületek között elhelyezkedő megfelelő minőségű zöldfelületek kialakításával biztosítható a városi életér megújulása.

*forrás: ITS IX. kerület PEST-BUDAPEST KONZORCIUM

2. A TERVEZÉS KONCEPCIONÁLIS ELEMEI

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. 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 jelenleg hatályos jogszabály **megteremtette és specifikusan biztosította** a rehabilitációs fejlődés kereteit. 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 – a tömbök meglévő adottságainak és a fejlesztési lehetőségek figyelembe vételével **tömböknként egyedileg kerültek meghatározásra** melyekre vonatkozóan a rendelet 4.számú szöveges melléklete tömböknként 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.

Fentiek alapján az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) 7. § (2) bekezdésében foglaltak az azonos területfelhasználási egységbe sorolt, de különböző övezetként meghatározott tömbökben nem teljesülnek teljes körűen, így a terv jóváhagyáához felmentés szükséges ezen pont all.

A rendeletervezet és a szabályozás irányelvei és koncepciója, OTÉK-tól való egyedi eltérések

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

AZ EGYES ELŐÍRÁSOKTÓL VALÓ ELTÉRÉS FELTÉTELEI

111. §³⁶⁰ (1)³⁶¹ 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)³⁶² 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)³⁶³ a 31. § (1) bekezdésében foglalt követelmények teljesülnek.

Jelen rendeletervezet 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 tömböknként 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, összhangban az eddig alkalmazott szabályozás terv gyakorlatával. 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)¹⁷A 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)¹⁸Az 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 zártsorú beépítés esetén a saroktelekre vonatkozóan eltérő építési jog is megállapítható.

A terv alapvető célkitűzési során létrejövő állapot nem minden részletében és előírásában egyeztethető össze az országos településrendezési és építési követelményekről szóló (OTÉK) 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásaival. Erre vonatkozóan **felmentést kell kérni a jogszabály megalkotása során.**

3. □ SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

3.1. A jogszabályi háttér legfontosabb elemei

Az Önkormányzat jogalkotói felhatalmazása a rendelet megalkotására:

- 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 rendelettel együttesen alkalmazott legfontosabb jogszabályok

- Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.)
- Az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK) – melynek jelen dokumentációban ismertetett pontjai alól a rendeletalkotás során felmentés szükséges
- Budapest Főváros Rendezési Szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú önkormányzati rendelet (FRSZ)
- a Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(I.28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (TSZT)

A rendelet megalkotásával a törvényi és jogszabályi felhatalmazás alapján érvényesíthetőek:

- a tervezés alá vont terület szerkezetét, területfelhasználását és beépítését meghatározó elemek, a beépítés paramétereivel kapcsolatos elhatározások,
- biztosítható a városkép összképének harmonizációja és ennek érdekében a szabályozási terület beépítési magassági szabályainak megállapítása
- a szabályozási terület működtetésében meghatározó zöldfelületi, környezetvédelmi és közlekedési infrastrukturális elemek biztosítása és az azokra vonatkozó rendelkezések.

3.2. A Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ) és a Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) összhangja

A KÉSZ kidolgozása során - elsősorban a beépítési paraméterek tekintetében - részletes vizsgálat készült a jelenlegi állapot szerinti beépítettségre, a jelenleg hatályos KSZT által biztosított fejlesztési lehetőségekre és a tervezett új szabályozásra vonatkozóan, valamint ezek összevetésére az FRSZ-ben meghatározott területfelhasználási egységek szintterület-sűrűségi előírásaival.

A jelen tervdokumentáció jóváhagyásra kerülő munkarészei az FRSZ hatályos előírásaival összhangban vannak.

3.3. Az építési övezetek meghatározása

A beépítésre szánt területek övezetei tömböknént kerültek meghatározásra, az övezeti jel után szereplő /szám azonos a tömb számával. (3. számú melléklet: T-1 Tömbök és övezetek jelölése), a tömbök számozás szerinti lehatárolását a rendelet 5. számú melléklete tartalmazza.

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.

Tömb	Övezet jele	Az övezet lehatárolása	Terület m ²
52 tömb	Vt-V/IX-M/52	Ferenc körút – Mester utca – Angyal utca – Soroksári út	6903
53 tömb	Vt-V/IX-M/53	Angyal utca – Mester utca – Liliom utca – Soroksári út	13 922
54 tömb	Ln-1/IX-M/54	Vaskapu utca – Liliom utca – Mester utca – Tinódi utca	6072
	Zkp/IX-M	37883/2 hrsz	3872
55 tömb	Vt-V/IX-M/55	Gabona utca – Liliom utca – Vaskapu utca – Tinódi utca	4784
56 tömb	Vt-V/IX-M/56	Soroksári út – Liliom utca – Gabona utca – Tinódi utca	4193
57 tömb	Ln-1/IX-M/57	Vaskapu utca – Tinódi utca – Mester utca – Ipar utca	11 201
58 tömb	Vt-V/IX-M/58	Soroksári út – Tinódi utca – Vaskapu utca – Ipar utca	13 648
59 tömb	Ln-1/IX-M/59	Vaskapu utca – Ipar utca – Mester utca – Dandár utca	29 693
60 tömb	Vt-V/IX-M/60	Soroksári út – Ipar utca – Vaskapu utca – Dandár utca	33 108
61 tömb	Ln-1/IX-M/61	Vaskapu utca – Dandár utca – Mester utca – Drégely utca	22 989
62 tömb	Vt-V/IX-M/62	Soroksári út – Dandár utca – Vaskapu utca – Haller utca	24 342
63 tömb	Ln-1/IX-M/63	Vaskapu utca – Drégely utca – Mester utca – Haller utca	17 254

3.3.1. Vt-V/IX-M jelű építési övezetek

A Vt-V/IX-M jelű építési övezetekre vonatkozó általános előírások:

Az építési övezet területén elsősorban lakás, közintézmény, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, hitéleti létesítmény, igazgatás, iroda, szálláshely-szolgáltatás, kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, vendéglátás, kulturális és egyéb közösségi szórakoztatás, a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai, sportlétesítmény, kiskereskedelem rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.

Az építési övezetben nem lehet ipari tevékenységet folytatni, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, önálló raktározási tevékenységet folytatni, üzemanagytöltő állomást létesíteni, meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti célokra megváltoztatni.

Az építési övezetben építményt elhelyezni a jelen rendelet a jelen rendeletben előírásaiban és mellékleteiben foglaltak betartásával lehet.

Az építési övezetek jele: Vt-V/IX-M/52;/53;/55;/56;/58;/60;/62

- megnevezése: városközpont terület
- az egyes telkek beépítési módja: 4. számú melléklet szerint
- 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 szerinti
- e) legkisebb zöldfelületi mértéke az építési övezetben nem lehet kevesebb, mint az 4. számú melléklet szerinti tömbönkénti mérték: 4. számú melléklet szerinti
- 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 m²/ telek m²) a jelenlegi beépítési mértékhez képest
- fc) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető,
- g) legnagyobb parkolóterület:
- ga) új épület létesítése esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a kétszeresét (2,0 m²/ telek m²)
- gb) meglévő épület, valamint annak átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének 80 %-át (0,8m²/ telek m²)
- h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 100%

A Vt-V/IX-M övezetekben alkalmazandó további 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 hátsókert 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 idősz, 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: 6000m²
 - 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.

3.3.2. Az Ln-1/IX-M jelű építési övezetek

Az Ln-1/IX-M jelű építési övezetekre vonatkozó általános előírások:

Az építési övezet területén elsősorban lakás, közintézmény, egészségügyi, szociális, nevelési, oktatási, hitéleti létesítmény, igazgatás, iroda, szálláshely-szolgáltatás, kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona, vendéglátás, kulturális és egyéb közösségi szórakoztatás, a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai, sportlétesítmény, kiskereskedelem rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el.

Az építési övezetben nem lehet ipari tevékenységet folytatni, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, önálló raktározási tevékenységet folytatni, üzemanyagtöltő állomást létesíteni, meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti célokra megváltoztatni.

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

Az Ln-1/IX-M jelű építési övezetek beépítésére vonatkozó előírások:

Az építési övezetben építményt elhelyezni a jelen rendelet a jelen rendeletben előírásaiban és mellékleteiben foglaltak betartásával lehet.

- a) megnevezése: nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zártosú, 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 m²/ telek m²) a jelenlegi beépítési mértékhez képest
 - fc) meglévő épület esetén: kialakult, jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó elhelyezésével, tetőtér beépítésével és az udvar lefedésével növelhető
- g) legnagyobb parkolóterület:
 - ga) új épület létesítése esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének az kétszeresét (2,0 m²/ telek m²)
 - gb) meglévő épület, valamint annak átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének 50 %-át (0,5 m²/ telek m²)
- h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 100%

Az Ln-1/IX-M övezetekben alkalmazandó további 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 hátsókerth 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 hátsókerth 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 hátsókerth 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 hátsókerth 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.

3.3.3. Beépítésre nem szánt területek

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

Beépítésre nem szánt területek közül a KÖu jelű területek elsősorban közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak, ezek területén autósosó nem létesíthető. A Kálvin térrre vonatkozóan az alábbi egyedi előírások alkalmazandók:

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

- A KÖu jelű területek elsősorban közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak, ezek területén autósosó nem létesíthető.
- A KÖu jelű területeknek a gyalogosforgalom által igénybevett területére a rendelet közterületekre vonatkozó előírásaiban foglaltakat kell alkalmazni.
- A KÖu jelű II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területeken a közúti gépjárműforgalom nem szüntethető meg.
- 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

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

Vaskapu utca – Tinódi utca sarkán lévő telek hrsz.: 37883/2 közkert céljára szolgáló terület.

(54. sz. tömb része).

A közkert területén

- játszóteret
- sportkert – kertrész
- pihenőkert
- elkülönített területi sávban kutyafuttató

lehet létesíteni.

- A közkertek területén a beépítettség nem lehet nagyobb 2%-nál,
- A legkisebb növényzettel fedett terület mértéke nem lehet kevesebb 60%-nál.
- A közkertek területén épület nem létesíthető, kivétel ez alól a nyilvános illemhely épülete, melynek területe nem haladhatja meg a bruttó 50 m²-t.
- Az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények, az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el.
- A közkert területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.

4. Szabályozási elemek, a rendeletben alkalmazott előírások ismertetése

A Kerületi Építési Szabályzat tervezete a rendelet **szöveges előírásaiból és rajzi melléletekből, valamint szöveges melléletekből áll, az alábbiak szerint:**

Térképi és rajzi melléletek

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 melléletek

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

1. számú melléklet - SZ-1 Szabályozási Terv – a terven a jelenleg hatályos tervhez képest kevesebb egyedi jelölés került alkalmazásra, mivel ezen specifikus jelölések jelentős része a megváltozott jogszabályi háttérből adódóan a szöveges előírások részét képezi.

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, planténersor
- l) nagy- középnyomású gázvezeték védőtávolsága
- m) gyalogos átjárás helye (meglévő,/megtartandó)

Jelmagyarázat:

Kötelező érvényű szabályozási elemek:

	Építési övezet jele
	Építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
	Áthajtó (meglévő / tervezett)
	az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagassági érték (K-1) településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala (meglévő / tervezett)
	Közforgalom elől el nem zárható terület
	Övezetek kötelezően megtartandó vagy kialakítandó zöldfelülete
	Zkp - Közkert
	PJK - Park jellegű közcélú tér
	Megtartandó faegyed

	Kötelező fásítás, planténersor
	Nagy-közép nyomású gázvezeték nyomvonala
	Gyalogos átjáró megtartandó / kiépítendő
	Helyrajzi és tájékoztató jellegű szabályozási elemek, jelölések
	Helyrajzi szám
	Jelenlegi telekhatár
	Burkolatszegély
	Villamos vágánytengely
	Tervezett parkolóház a minimális közéleti férőhelyszám megjelölésével
	Tervezési terület határa

	KÖU közötti közlekedési terület
	Tömb sorszáma
	Közterületek átlagos szélessége tömbönként (K-1 lap)
	Egyéb közterület
	Gyalogos elsőségi közterület
	M5 metró vonal védelmi zónája (TSZT szerint)
	Fővárosi rendeletben védett épület
	Fővárosi rendeletben védett épület együttes
	Kerületi rendeletben védett épület
	Kerületi rendeletben védett épület és Fővárosi rendeletben védett épület együttes
	Kerületi rendeletben védett homlokzat
	Műemlék

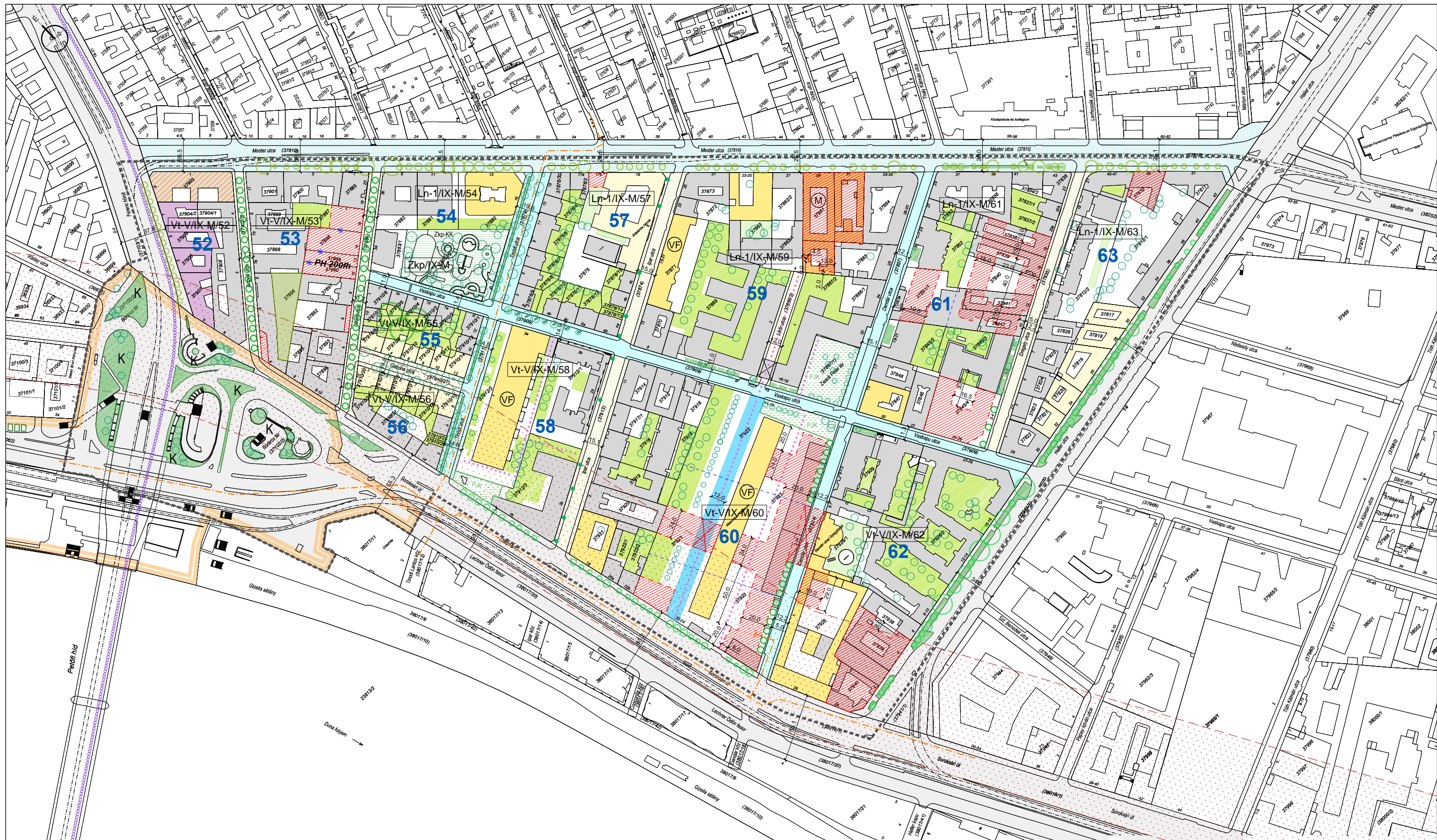
	Műemléki jellegű terület határa
	Meglévő kondicionáló fa, planténer
	Fővárosi rendeletben védett kiemelt fasor
	Városképi jelentőségű fasor TSZT
	Fővárosi rendeletben védett kiemelt fasor
	Városképi jelentőségű fasor - tervezett fa
	Városképi jelentőségű fasor TSZT
	Városképi jelentőségű fasor - tervezett fa
	Intézmény kondicionáló zöldfelülete
	Kiemelt közéleti zöldfelület
	Megtartandó zöldfelület közhatalu területe
	Zöldtetőként kialakítandó lapostető
	Javasolt telekhatár
	Javasolt megszüntető jel

2. számú melléklet - K-1 Közterületek átlagos szélessége és az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagasságok értékei - külön tervlapon került rögzítésre a meglévő közterületek szélessége utcaszakaszonként, mivel ezen adatok részét képezik a tervezett beépítések, átépítések esetében párkány- és épületmagasság számításának.

Jelmagyarázat:

	Helyrajzi szám		Kiemelten vendendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
	Jelenlegi telekhatár		Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)
	Tömb sorszáma		Építési övezet jele
	Közterület jelölése		
	Tervezési terület határa		
	Közterület szélessége		
	az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagassági értéke (méter)		

3. számú melléklet - T-1 Tömbök és övezetek jelölése – külön tervlapon került rögzítésre, célja elsősorban a rendelet értelmezhetőségének és alkalmazhatóságának megkönnyítése



BUDAPEST IX. KERÜLET,
KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS
MALMOK REHABILITÁCIÓS TERÜLET

FERENC KÖRÚT - MESTER UTCA - HALLER UTCA -
SOROKSÁRI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ

malmok

Jelmagyarázat:

Kötelező érvényű szabályozási elemek:

- Ln-1/IX-M Építési övezeti jele
- Építési hely a jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével
- Áthajtó (meglévő / tervezett)
- az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális parkánymagassági érték (K-1) településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala (meglévő / tervezett)
- Közforgalom elől el nem zárható terület
- Övezetek kötelezően megtartandó vagy kialakítandó zöldfelülete
- Zkp-KK Zkp - Közkert
- PJK - Park jellegű közeli tér
- Megtartandó faegyed

- Kötelező fásítás, planténisor
- Nagy-közép nyomású gázvezeték nyomvonala
- Gyalogos átjáró megtartandó / kiépítendő
- Irányadó és tájékoztató jellegű szabályozási elemek, jelölések
- Helyrajzi szám
- Jelenlegi telekhatár
- Burkolatszegély
- Villamos vágánytengely
- Tervezett parkolóház a minimális közeli férőhelyszám megjelölésével
- Tervezési terület határa

- KÖu közúti közlekedési terület
- Tömb sorszáma
- Közterületek átlagos szélessége tömbönként (K-1) lap
- Egyéb közterület
- Gyalogos elsőbbőségű közterület
- M5 metró vonal védelmi zónája (TSZT szerint)
- Fővárosi rendeletben védett épület
- Fővárosi rendeletben védett épület együttes
- Kerületi rendeletben védett épület
- Kerületi rendeletben védett épület és Fővárosi rendeletben védett épület együttes
- Kerületi rendeletben védett homlokzat
- Műemlék

- Műemléki jellegű terület határa
- Meglévő kondicionáló fa, planténer
- Fővárosi rendeletben védett kiemelt fasor
- Városerkép jelentőségű fasor - tervezett fa
- Városerkép jelentőségű fasor TSZT
- Városerkép jelentőségű fasor - tervezett fa
- Intézmény kondicionáló zöldfelület
- Kiemelt közeli zöldfelület
- Megtartandó zöldfelület közhatalmú területen
- Zöldtetők kialakítandó lapostetős
- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntetési jel

Rajzcím: SZABÁLYOZÁSI TERV
... /2017 (...) sz. ÖK rendelet 1.sz. melléklete

Rajzszám: SZT-1

Dátum: 2017-04-04

Készült az állami alapadatok felhasználásával

Generál tervező: APS Mérnöki Iroda Kft.
Városrendezés: H-1112 Budapest Gyúts u. 27B.
aps.com.hu
aps planning solutions

Közlekedés: KÖZLEKEDÉS
FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.

Közmű: DIMA
Mérnöki Iroda Kft.

Zöldfelületek, környezetvédelem: Solitaire

4. számú melléklet - Építési övezetek beépítési határértékei - táblázat

A táblázat a beépítési paraméterek vonatkozásában az alábbiakat tartalmazza:

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ tömb száma ○ építési övezet jele ○ tömb jelenlegi területe m²
 ○ telekméret m²minimum ○ telek méret m² maximum ○ beépítés módja
 ○ beépítés mértéke % tömb meglévő ○ beépítés mértéke % tömb maximum ○ beépítés mértéke % új beépítés esetén telek maximum % ○ szintterületi mutató általános m²/tömb összes m² tömb meglévő ○ szintterületi mutató általános m²/tömb összes bruttó általános m² tömb maximum
 ○ szintterületi mutató általános m²/telek m² új beépítés esetén telek maximum ○ szintterületi mutató parkolás m²/telek m² meglévő beépítés esetén utólag telek maximum ○ szintterületi mutató parkolás m²/telek m² új beépítés esetén telek maximum ○ zöldfelületi mutató min % tömb minimum ○ zöldfelületi mutató min % új beépítés esetén telek minimum | <ul style="list-style-type: none"> ● 52-63 ● Vt/IX-M, Ln-1/IX-M ● a tömb jelenlegi területe, egyben az övezet területe ● minimális telekméret az övezeten belül ● maximális telekméret az övezeten belül ● az övezetben meglévő és tervezett beépítés alapján zárt sorú, hézagosan zárt sorú, szabadonálló ● az övezet meglévő beépítése ● az övezet maximális beépíthetősége ● új beépítés esetén a telek maximális beépíthetősége ● az övezet meglévő általános célú bruttó szintterülete ● az övezet meglévő általános célú bruttó szintterülete alapján az övezet szintterületi mutatója ● új beépítés esetén a telek maximális általános célú szintterületére vonatkozó szintterületi mutató ● meglévő telken maximális parkolósintterületi mutató ● új beépítés esetén a telek maximális parkolósintterületi mutatója ● az övezet minimális zöldfelülete ● új beépítés esetén a telek minimális zöldfelülete |
|---|--|

5. □ **Tömbök számozás szerinti lehatárolása** – a szöveges melléklet a rendelet alkalmazhatóságának érdekében tömbönként tartalmazza a ez egyes telkek cím, helyrajzi számát és a telkek területét, hasonlóan az eddig elkészült rendeletekhez.

A rendeletben alkalmazott előírások:

Értelmező rendelkezések, fogalom meghatározások

1. **Aktív zöldfelület:** a terület zöldfelületi rendszerének teljes értékű, térszín alatt nem beépített és nem beépíthető része, amely fák telepítésére alkalmas.
2. **Egyszintes növényzet:** gyepel vagy talajtakaró növényekkel borított zöldfelület.
3. **Az egyes övezetek meglévő, megtartandó zöldfelületei:** a tömbökön belüli telkek saját zöld felületei, az egyes övezetek tömbbelsőiben a különböző jogviszonyú területrészek, a saját kertek és a zöld felületek összefüggően növényvel borított területei.
4. **Épület általános célú bruttó szintterülete:** az épület nem parkolóterületi rendeltetésű összes építményszintjének bruttó alapterülete (m²)
5. **Épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete:** az épületnek kizárólag parkolóterületi hasznosítású és annak üzemeltetéséhez szükséges (közlekedési és egyéb rendeltetésű) összes építményszintjének bruttó alapterülete (m²)
6. **Fasor:** meghatározott fajú és fajtájú, egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák kifejelett 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 ormfal stb.), jellemző tetőhajlásszög: 35° feletti

10. **Kétszintes növényzet:**
- a telekre előírt zöldfelület területének minden 150 m²-ére számítva legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy
 - legalább 40 db lombhullató vagy örökzöld cserje, a többi, nem burkolt felületen gyeper 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, vezetékartó 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:** környezetszertikai, környezetvédelmi szerepe alapján a faállomány értékes egyedei
14. **Osztó- és záróparkány vagy az épületet tagoló szerkezeti elem:** az épületek homlokzatán a homlokzati síkból kiálló építészeti elem.
15. **Park jellegű közcélú tér (PJK):** a közparknál kisebb, korlátlan közhasználatú zöldfelület és burkolt felület együttese.
16. **Parkolóterületi célú szintterületi mutató:** az egyes építési telkek beépítése során: az összes parkolóterületi célú bruttó szintterület és a telek területének hányadosa. (szintterület m²/telekterület m²)
17. **Pavilon:** kereskedelmi, szórakoztató, vendéglátó vagy szolgáltató tevékenységre használt, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas meghatározott ideig fennálló maximum 12 négyzetméter alapterületű építmény.
18. **Szintterületi mutató (általános célú):** az egyes építési telkek beépítése során: az összes általános, nem parkolóterületi célú építményszint bruttó területének és a telek területének hányadosa. (szintterület m²/telekterület m²)
19. **Térfal:** a homlokzati fal folytatása az épület zárófödémének felső síkja fölött.
20. **Tetőidom (magastető szerkezet):** a zárófödém fölé emelkedő, 10 %-ot meghaladó lejtésű tetősíkok valamint függőleges térlezáró szerkezetek összessége.
21. **Tetőkert:** lapostető födém szerkezetén 41 cm vagy azt meghaladó felszínakarással kialakított, legalább kétszintes növényzettel beültetett intenzív építményrész.
22. **Tetőterasz:** lapostető födém szerkezetén járható burkolattal kialakított felület
23. **Zöldtető:** legalább 21 cm termőréteggel, vagy könnyített szerkezetű talajtakarással fedett, egyszintes növényállományú félintenzív növényzettel telepített lapostető.
24. **Gyalogos átjáró:** tömbökön átvezető, utcák közti gyalogos átjárásra szolgáló, közhasználat elől el nem zárható, díszburkolattal, zöldfelületekkel, utcabútorokkal berendezett passzázs.

Területfelhasználás, övezeti besorolás – részletesen lsd 3.3. fejezet

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

- (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.

Építmények elhelyezése, kialakítása, átalakítása, bővítése

- (1) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése, annak földszinti helyiségeinek rendeltettségmódosítása 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 lejárata 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.

Épületmagasság, párkány-és gerincmagasság, tető kialakítás

- (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 metszévonal 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 épületdísz 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, épületdísz, tetődísz - meglévők kivételével legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál mely az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható és a ferde magassági sík feletti térrészbe csak akkor nyúlhat, ha a közterület átlagos szélessége legalább 15,0 m.
- (3) A Szabályozási Területen a maximális épületmagasság az egyes övezetekben nem haladhatja az alábbiakat:
- a) Vt-V/IX-M jelű építési övezetek (Városközpont terület): 30,0 méter
- b) Ln-1/IX-M jelű építési övezetek (Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, 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.

Közlekedés, parkolás

- (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 parkolóférőhelyenként 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
 - a) nettó 120 m²-t meghaladó lakás alapterület esetén, és minden ilyen lakás után további egy gépjárműtároló
 - b) nettó 65-120 m² lakás alapterület esetén
 - c) nettó 45-65 m² lakás alapterület esetén a lakásszám háromnegyede után
 - d) nettó 45 m²-nél kisebb lakás alapterület esetén a lakásszám fele után
2. szálláshely szolgáltató egység vendégszobaszámának egynegyede után
3. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25 m² alapterülete után
4. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatottjának létszáma vagy a tanterem összes nettó alapterületének minden megkezdett nettó 100 m²-e után, azt az esetet figyelembe véve, mely a magasabb számot eredményezi
5. felsőfokú oktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m² alapterülete után,
6. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után,
7. egyéb művelődési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 100 m² alapterülete után,
8. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után
9. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 25 m² alapterülete után,
10. raktárhelyiségek minden megkezdett nettó 500 m² alapterülete után,
11. irodafunkció esetén az épület területének minden megkezdett nettó 50 m² alapterülete után
12. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m² alapterülete után,
13. kollégium, diákothton, diák szálló esetében minden 15 férőhely után
14. idősek otthona esetében minden 10 férőhely után

(9) Meglévő épület alagsori és pinceszintje teremgarázzsá 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 teremgarázzsá alakítható az övezeti előírásokkal összhangban, ha a műszaki feltételek azt lehetővé teszik.

Közterületekre vonatkozó egyedi előírások, közterületek használata

(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.

Környezetvédelem

- (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.

Zöldfelületek

- (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 m²-e után gondoskodni kell legalább 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát növelő, város-és árnyéktűró fa és minimum 20 db cserje, vagy árnyéktűró talajtakaró, amennyiben a fátelépítés a kialakult állapotok miatt nem lehetséges, úgy összesen minimum 40 db cserje telepítéséről.
- (3) A Szabályozási Terven jelölt tervezett fasorok esetében várostűró, 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 (hrsz.:37867/1), valamint az 58. számú tömb és a 60 számú tömb szabályozási terven jelölt rész közhasználatú területei.

A PJK területén:

- a. zöldfelületi arány legalább 30 %
- b. a PJK minden megkezdett 200 m²-e után legalább 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát növelő lombhullató fa telepítendő, az egyes fák részére legkevesebb 2m³-es ültetési hely biztosítandó
- c. közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki

5. □ TERÜLETSZÁMÍTÁSOK

A területszámítások metodikája

Jelen tervezési munka során a tervezési területre elvégeztük mindazon területszámítási vizsgálatokat, mely alapján az új hatályos fővárosi jogszabályban meghatározott sűrűségi értékek összevethetők a kialakult jelenlegi állapottal és a korábbi tervek hatályos értékeivel.

Ennek keretében meghatározásra és kiszámításra kerültek az ingatlanyilvántartási adatok, térképi mérések és épületenkénti helyszíni bejárás alapján az alábbiak:

- 1) kiindulási adatként az FRSZ-ben meghatározott területfelhasználási egységek alapján történő területszámításhoz a telekterületek és a területegységhez tartozó közterületek
- 2) az egyes épületek beépített területe digitális méréssel
- 3) az egyes épületek szintterület a helyszínelés alapján, melynek során a pinceszintek is beszámításra kerültek
- 4) ezen adatok összesítése tömbönként és területegységenként, hogy a hatályos KSZT paramétereivel és az FRSZ-ben meghatározottakkal összevethetők legyenek

Fenti adatok alapján jelen anyagban az alábbi összesítő táblázatok szerepelnek tömbökre illetve területfelhasználási egységekre bontva:

- 1) Telkenkénti teljeskörű vizsgálat, tömbönkénti összesítő vizsgálatok
- 2) Kiindulási adatok az FRSZ-ben meghatározott területegységek alapján történő területszámításhoz – telekterületek és közterületek
- 3) A jelenlegi beépített szintterület összesítése és összehasonlítása az FRSZ és a hatályos KSZT mutatóival
- 4) A jelenlegi állapot, a hatályos FRSZ és a javasolt szabályozás összesítése területfelhasználási egységenként

A területen a szintterületek és a parkolászintterületek számítása során folyamatban lévő illetve a jogerős építési engedély alapján megkezdett építkezéseket nem vettük figyelembe.

Összesítő táblázat – jelenleg hatályos FRSZ számításával:

jele						
Vt-V		<i>meglévő összes szintterület pinceszintekkel (bsá számításához) m²</i>	<i>területegység területe m²</i>	FRSZ 3.5 bsá m²	<i>KSZT szerinti tervezett szintterület (hatályos terv melléklete szerinti paraméterek) m²</i>	FRSZ 1.5 bsp m²
	összesen	280 967	116 088	406 308	415 736	174 132
Ln-1		<i>meglévő összes szintterület pinceszintekkel (bsá számításához) m²</i>	<i>területegység területe m²</i>	FRSZ 3.5 bsá m²	<i>KSZT szerinti tervezett szintterület (hatályos terv melléklete szerinti paraméterek) m²</i>	FRSZ 0.5 bsp m²
	összesen	216 939	100 874	353 059	318 836	50 404

A Fővárosi Rendezési Szabályzatban meghatározott területfelhasználási egységek és azok lehatárolása:

• Vt-V: 5.0 (3. 5+1.5) jelű Városcsopont terület

Ferenc körút – Mester utca – Liliom utca – Vaskapu utca - Haller utca - Soroksári út

(52, 53, 55, 56, 58, 60, 62 sz. tömbök)

területegység jele	területegységbe eső tömbök száma	területegység területe m ²
Vt-V: 5.0 (3.5+1.5) jelű Városcsopont terület	52, 53, 55, 56, 58, 60, 62	116 088

Vt-V	meglévő összes szintterület pinceszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 3.5 bsá m ²	KSZT szerinti tervezett szintterület (hatályos terv melléklete szerinti paraméterek) m ²	FRSZ 1.5 bsp m ²
összesen	280 967	116 088	406 308	415 736	174 132

Tervezett paraméterek a rendelet mellékletében foglaltak szerint:

tömb száma	építési övezet jele	övezet (tömb) jelenlegi területe m ²	szintterületi mutató általános m ² / övezet (tömb) összes m ² tömb meglévő	szintterületi mutató általános m ² / övezet (tömb) összes m ² tömb maximum	jelenlegi bruttó általános célú szintterület övezetenként	maximális bruttó általános célú szintterület övezetenként a rendelet szerint
52	Vt-V/IX-M/52	6903	4,34	4,5	29 951	31063
53	Vt-V/IX-M/53	13 922	2,98	4,5	41 450	62649
55	Vt-V/IX-M/55	4784	3,54	3,5	16 944	16744
56	Vt-V/IX-M/56	4193	3,94	4,0	16 515	16772
58	Vt-V/IX-M/58	16 648	3,80	3,8	51 880	58268
60	Vt-V/IX-M/60	30 015	1,82	4,0	60 150	120 060
62	Vt-V/IX-M/62	24 342	2,75	4,0	64 077	97 368
		74 274			280 967	402 924

FRSZ szerinti maximális általános célú szintterület: **406 308 m²**

KÉSZ szerinti maximális általános célú szintterület: **402 924 m²**

A tervezet az FRSZ-ben foglaltaknak megfelel.

- **Ln-1: 4.0 (3.5+0.5) jelű Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület**
Liliom utca – Mester utca - Hallerutca - Vaskapu utca, Tinódi utca – Vaskapu utca saroktelek kivételével
(54, 57, 59, 61, 63 sz. tömbök)

területegység jele	területegységbe eső tömbök száma	területegység területe m ²
Ln-1: 4.0 (3.5+0.5) jelű Nagyvárosias, magas intenzitású, jellemzően zárt sorú, zártudvaros beépítésű lakóterület	54, 57, 59, 61, 63 sz	100 874

Ln-1		meglévő összes szintterület pinceszintekkel (bsá számításához) m ²	területegység területe m ²	FRSZ 3.5 bsá m ²	KSZT szerinti tervezett szintterület (hatályos terv melléklete szerinti paraméterek) m ²	FRSZ 0.5 bsp m ²
	összesen	216 939	100 874	353 059	318 836	50 404

Tervezett paraméterek a rendelet mellékletében foglaltak szerint:

tömb száma	építési övezet jele	övezet (tömb) jelenlegi területe m ²	szintterületi mutató általános m ² / övezet (tömb) összes m ² tömb meglévő	szintterületi mutató általános m ² / övezet (tömb) összes m ² tömb maximum	jelenlegi bruttó általános célú szintterület övezetenként	maximális bruttó általános célú szintterület övezetenként a rendelet szerint
54	Ln-1/IX-M/54	6072	3,48	3,5	21 109	21252
57	Ln-1/IX-M/57	11 201	2,61	3,0	29 205	33603
59	Ln-1/IX-M/59	27 843	2,14	4,5	59 076	125 393
61	Ln-1/IX-M/61	22 989	2,83	4,5	64 044	103 450
63	Ln-1/IX-M/63	17 254	2,52	3,5	43 505	60 389
					216 939	344 087

FRSZ szerinti maximális általános célú szintterület: **353 059 m²**

KÉSZ szerinti maximális általános célú szintterület: **344 087 m²**

A tervezet az FRSZ-ben foglaltaknak megfelel.

Parkolási mutatók vizsgálata

Vt-V		területegység területe m ² 116 088	FRSZ 1.5 bsp m ²	KÉSZ parkolási mutató 0.8 (új beépítés esetén 2.0)
	összesen	övezetek területe (tömbök) m ² 100 807	174 132	amennyiben a területfelhasználási egység teljes területét beépített területként vesszük figyelembe, ez esetben a 0,8 bsp érték*: 80 646 m ² , az új beépítés esetén alkalmazható mutató eseti alkalmazására további 93 486 m ² bsp terület áll rendelkezésre a rendelet tervezett értékei megfelelnek az FRSZ előírásainak
Ln-1		területegység területe m ² 100 874	FRSZ 0.5 bsp m ²	KÉSZ parkolási mutató 0.5 (új beépítés esetén 2.0)
	összesen	övezetek területe (tömbök) m ² 91 431	50 404	amennyiben a területfelhasználási egység teljes területét beépített területként vesszük figyelembe, ez esetben a 0,5 bsp érték*: 45 715 m ² , az új beépítés esetén alkalmazható mutató eseti alkalmazására további 4688 m ² bsp terület áll rendelkezésre a rendelet tervezett értékei megfelelnek az FRSZ előírásainak

* technikai jellegű számítás, tekintettel arra, hogy a meglévő épületek pincéinek parkolóterületi célú átalakítása mind műszakilag, mind gazdasági szempontok miatt erősen korlátozott

6. □ Az FRSZ tervezett módosítását követően a 3. számú mellékletet érintő változások

Párkánymagasságok változása

Az FRSZ jelenlegi hatályos melléklete:

6. melléklet az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelethez

A megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges határértékek és egyes feltételek

terület	a közterület átlagos szélessége = sz	utcai légtérarány	a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem lehet magasabb, mint
	(m)	(m/m)	(m)
I. párkánymagassági kategória	sz <10 m	1,7	16,0
	10 m ≤ sz <12 m	1,6	17,0
	Pesten: 12 m ≤ sz	1,5	24,0
	Budán: 12 m ≤ sz <20 m		21,0
	Budán: 20 m ≤ sz		24,0
II. párkánymagassági kategória	sz <12 m	1,5	15,0
	12 m ≤ sz <21 m	1,25	21,0
	21 m ≤ sz	-	21,0

Az FRSZ tervezett módosítása:

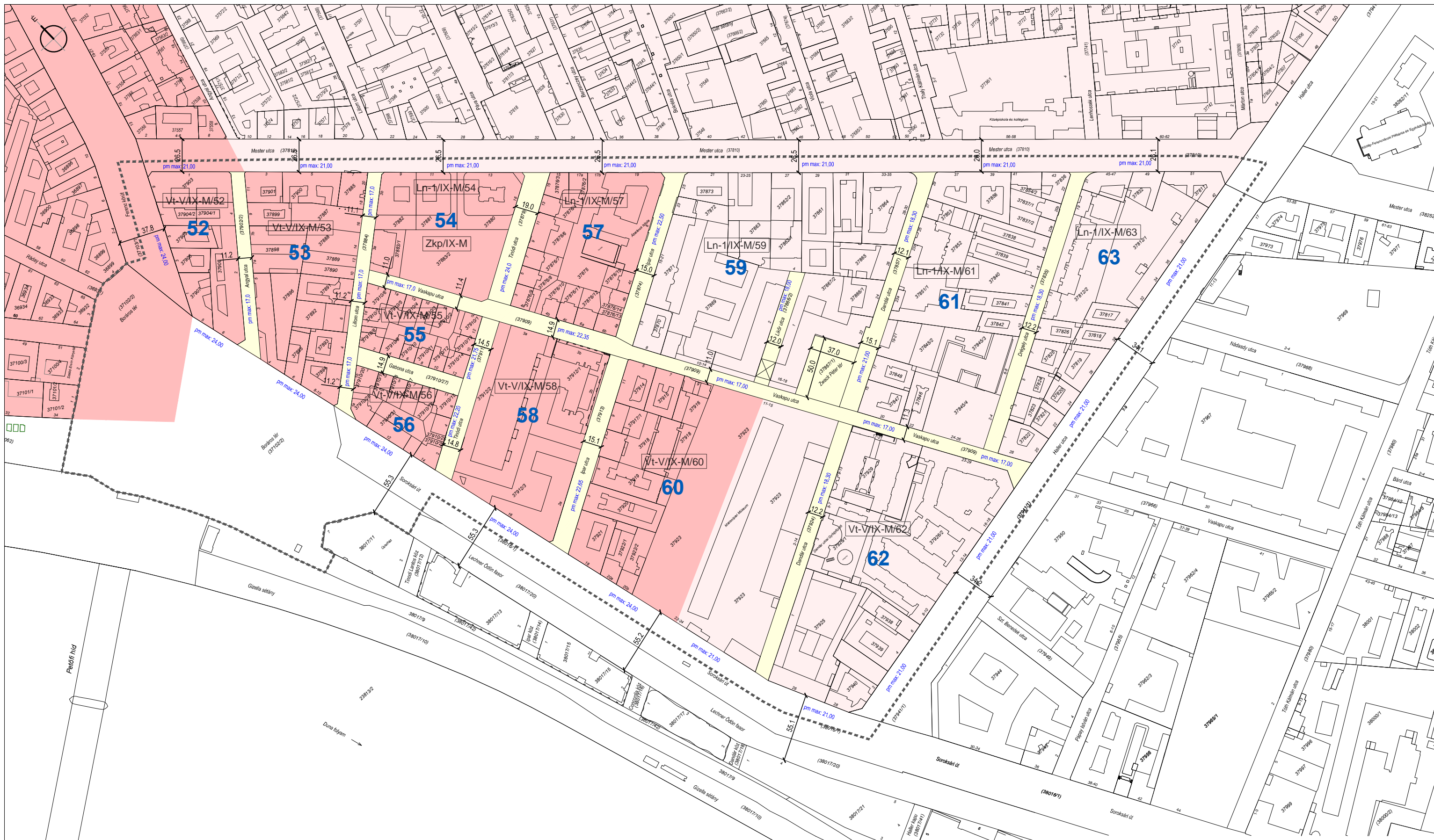
3. melléklet a .../2015. (...) önkormányzati rendelethez

6. melléklet az 5/2015. (II.16.) Főv. Kgy. rendelethez

A megengedett legnagyobb párkánymagasság megállapításához szükséges határértékek és egyes feltételek

1	A	B	C	D
	terület	a közterület átlagos szélessége = sz	utcai légtérarány	a megengedett legnagyobb párkánymagasság nem lehet magasabb, mint
2		(m)	(m/m)	(m)
3	I. párkánymagassági kategória	sz <10 m	1,7	16,0
4		10 m ≤ sz <12 m	1,6	17,0
4		Pesten: 12 m ≤ sz	1,5	24,0
6		Budán: 12 m ≤ sz <20 m		21,0
7		Budán: 20 m ≤ sz		24,0
8	II. párkánymagassági kategória	sz <12 m	1,5	17,0
9		12 m ≤ sz	1,5	21,0
10				

A tervezett módosítás során változni fog az FRSZ párkánymagasságok számítására vonatkozó melléklete. Erre vonatkozóan az alábbiakban csatoltuk a módosításra kerülő értékeket tartalmazó ábrát, **jelen dokumentáció jóváhagyásra kerülő munkarészeiben a jelenleg hatályos FRSZ alapján számított párkánymagassági értékek kerültek feltüntetésre.**



BUDAPEST IX. KERÜLET,
KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS
MALMOK REHABILITÁCIÓS TERÜLET

FERENC KÖRÚT - MESTER UTCA - HALLER UTCA -
SOROKSÁRI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
EGYEZTETÉSI DOKUMENTÁCIÓ



Jelmagyarázat:

- 36993 Helyrajzi szám
- 52 Jelenlegi telekhatár
- 52 Tömb sorszáma
- Közterület jelölése
- Tervezési terület határa
- 24.0 Közterület szélessége
- pm max: 16.0 az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagassági értéke (méter)
- Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)
- Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)
- Vt-V/IX-M/52 Építési övezet jele

<p>Rajzcím: KÖZTERÜLETEK ÁTLAGOS SZÉLESSÉGE ÉS AZ EGYES UTCASZAKASZOKRA VONATKOZÓ MAXIMÁLIS PÁRKÁNYPARKÁNYMAGASSÁGOK ÉRTÉKEI</p>	<p>Generál tervező: Városrendezés: APS Mérnöki Iroda Kft. H-1112 Budapest, Gyúlys u. 27/B. www.apsmernoki.hu area planning solutions</p>
<p>Rajzszám: K-1 FRSZ MÓDOSÍTÁSÁT KÖVETŐEN ALKALMAZANDÓ</p>	<p>Közlekedés: KÖZLEKEDÉS FŐVÁROSI TERVEZŐ IRODA KFT.</p>
<p>Dátum: 2017-04-04</p>	<p>Közmű: DIMA Mérnöki Iroda Kft.</p>
<p>Készült az állami alapadatok felhasználásával</p>	<p>Zöldfelületek, környezetvédelem: Solitaire</p>