

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

a Budapest, IX. ker. BELSŐ-FERENCVÁROS (Közraktár utca – (37061/8) hrsz közterület, 37061/7 hrsz-ú telek – (37060) hrsz-ú közterület határvonala - Vámház körút (kerülethatár) – Kálvin tér területe (kerülethatár) – Üllői út (kerülethatár) – Ferenc körút – Boráros tér által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról

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

1. A rendelet hatálya

1. §

Jelen rendelet hatálya a Budapest IX. ker. **Belső-Ferencváros**, Közraktár utca - (37061/8) hrsz közterület, 37061/7 hrsz-ú telek – (37060) hrsz-ú közterület határvonala – Vámház körút tengelye (kerülethatár) – Kálvin tér (teljes területe, kerülethatár) – Üllői út tengelye (kerülethatár)– Ferenc körút tengelye – Boráros tér észak-nyugati telekhatára által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási Terület) terjed ki.

2. Az előírások alkalmazása

2. §

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

3. Értelmező rendelkezések, fogalommeghatározások

3. §

- (1) Jelen rendelet alkalmazásában:

1. **Épület általános célú bruttó szintterülete:** az épületnek az övezet területén elhelyezhető – nem parkolóterületi - rendeltetésű összes építményszintjének összesített bruttó alapterülete (m²)

2. **Épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete:** az épületnek kizárólag parkolóterületi hasznosítású és annak üzemeltetéséhez szükséges (közlekedési és egyéb rendeltetésű) összes építményszintjének összesített bruttó alapterülete (m²)
3. **Tetőidom (magastető szerkezet):** a zárófödém fölé emelkedő, 10 %-ot meghaladó lejtésű tetősíkok valamint függőleges térlezáró szerkezetek összessége.
4. **Lapostető:** épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10 %-ot nem haladja meg.
5. **Hagyományos tetőidom:** történetileg kialakult összetett (magas) - tetőidom, manzárd-tető (saroktorony, kupola, kiemelt oromfal stb.), jellemző tetőhajlásszög: 35° feletti
6. **Gerincmagasság:** a magastető szerkezet tetősíkjainak legmagasabb metszészvonala és a rendezett terepszint között függőlegesen mért távolság.
7. **Negatív terasz:** a magastető síkjának megszakításával kialakított fedetlen terasz, melynek szerkezeti elemei nem emelkednek a tető síkja fölé.
8. **Osztó- és zárópárkány vagy az épületet tagoló szerkezeti elem:** az épületek homlokzatán a homlokzati síkból kiálló építészeti elem, melynek elsődleges szerepe az épület homlokzatának építészeti igényes kialakítása.
9. **Pavilon:** kereskedelmi, szórakoztató, vendéglátó vagy szolgáltató tevékenységre használt, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas meghatározott ideig fennálló maximum 12 négyzetméter alapterületű építmény.
10. **Térdfal:** a homlokzati fal folytatása az épület zárófödémének felső síkja fölött.
11. **Tetőkert:** lapostető födémszerkezetén 41 cm vagy azt meghaladó felszíntakarással kialakított, növényzettel beültetett építményrész.
12. **Tetőterasz:** lapostető födémszerkezetén járható burkolattal kialakított felület,
13. **Zöldtető:** legalább 21 cm termőréteggel, vagy könnyített szerkezetű talajtakarással fedett, növényzettel telepített lapostető.
14. **Köztárgy:** hulladékgyűjtő, pad, közmű-műtárgy berendezése, támfal, híd, hídszerkezet, tömegközlekedési tájékoztató tábla, korlát, kerítés, parkoló automata, vezetéktartó és közvilágítási oszlop, játszótéri eszköz, közterületen elhelyezett egyéb tárgy.

4. A rendelet mellékletei

4. §

- (1) Térképi és rajzi mellékletek
 - a) SZ-1 Szabályozási Terv
 - b) K-1 Közterületek átlagos szélessége és az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális párkánymagasságok értékei
- (2) Szöveges mellékletek
 - a) M01 M-1 Geodéziailag bemért párkánymagasságú épületek
 - b) M02 M-2 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 határa
 - b) építési övezet jele
 - c) építési hely
 - d) térszín alatti beépítés határa közterületen és telken belül
 - e) kötelező gyalogos és kerékpáros átjárás helye, kapcsolat javasolt nyomvonala
 - f) közforgalom elől el nem zárható terület
 - g) maximális párkánymagasság

- h) a hely értékéhez méltó módon kialakítandó épületegyüttes
 - i) intézmény kötelezően megtartandó vagy kialakítandó zöldfelülete
 - j) megtartandó faegyed közterületen
 - k) kötelező közterületi fásítás (telepítendő fasor)
 - l) nagy- középnyomású gázvezeték védőtávolsága
- (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.

6. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

6. §

- (1) A Szabályozási Területen nyeles telek nem alakítható ki.
- (2) A Szabályozási Területen a telkek a telekredezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók.
- (3) A telekalakítással nem jöhet létre az övezeti előírásokkal ellentétes állapot.
- (4) Az övezeti határvonal minden esetben telekhatár is, egy telken két övezet nem jöhet létre.
- (5) A (37061/8) helyrajzi számú közterület megszüntethető, a szabályozási terven jelölt módon a 37061/7 helyrajzi számú telekkel összevonható, azzal a feltétellel, hogy megszüntetésre kerülő közterület területe a továbbiakban közforgalom elől el nem zárható terület.

7. Területfelhasználási egységek

7. §

- (1) A Szabályozási Terület, valamint az azt közvetlenül határoló területek a TSZT és az FRSZ szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagolódnak.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
 - a) Vt-V: 4.75 (3.25+1.5) városközpont terület
 - b) Vt-V: 3.0 (2.0+1.0) városközpont terület
- (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):

Fővám tér	(37060) hrsz.
Vámház körút	(37017) hrsz
Kálvin tér	(36808) hrsz.
Üllői út	(36807/1) hrsz.
Ferenc körút	(37103/1) hrsz
Boráros tér	(37102/2) hrsz.

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

Közraktár utca	(37062) hrsz.
----------------	---------------
 - b) Egyéb közterületek - Vt-V városközpont területfelhasználási egységen belüli közterületek
 - c) Zkp – közkert, közpark terület

Markusovszky tér	(36847) hrsz.
------------------	---------------

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

8. §

- (1) A Szabályozási Területen telkenként több épület elhelyezhető a vonatkozó előírások betartásával.
- (2) A Szabályozási Területen egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (3) Meglévő épület, épületrész akkor bontható, ha
 - a) nem áll értékvédelem alatt
 - b) helyi és fővárosi védelem alatt álló épület, épületrész esetén, ha azt életveszély elhárítása szükségessé teszi.
 - c) helyi és fővárosi védelem alatt álló épület, épületrész esetén a védettség megszűnését követően
 - d) védett homlokzatok esetében a homlokzat megtartásával, vagy annak az építés során az eredeti védett homlokzat visszaépítésével
- (4) Zárt egyedi, egy gépjármű elhelyezésére alkalmas gépjárműtároló önállóan, sorolva, vagy építmény részeként nem létesíthető, meglévő épületek és kialakult állapot esetében ezek megszüntetésére törekedni kell.
- (5) A Szabályozási Területen sátor, lakókocsi, tűzrakóhely állandó jelleggel nem helyezhető el.
- (6) A Szabályozási Területen napkollektor, napelem elhelyezhető.

9. Építmények elhelyezése, kialakítása, átalakítása, bővítése

9. §

- (1) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése esetén lakóhelyiség padlószint-magasságának a közterülettel határos épületraktusban a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mért legkisebb értéke
 - a) a Vámház körút, Kálvin tér, Üllői út, Ferenc körút, Közraktár u. mentén: 3,0 m,
 - b) egyéb utcák, terek mentén: 1,5 m.
- (2) Az építési telek utcai telekhatára építési vonalnak tekintendő az alábbiak szerint
 - a) az utcai telekhatár teljes hosszán a földszint fölötti zárófödém magasságáig
 - b) a csatlakozó szomszédos épületek meglévő párkánymagasságáig azok homlokzati síkjához csatlakozóan minimum 1,5 méter szélességben
- (3) A Szabályozási Területen új épület létesítése és meglévő épület bővítése, átépítése esetén az elő-, oldal- és hátsókeret mérete: 0,0 m, meglévő épületek esetében kialakult, kivéve azokat a telkeket, ahol a Szabályozási Terven építési hely került jelölésre.
- (4) 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.
- (5) Hézagosan zárt sorú beépítés a Vámház körúton, az Üllői úton és a Ferenc körúton nem létesíthető.
- (6) Meglévő épületek közterület felőli alagsori illetve pinceszintje a közterület felől csak abban az esetben nyitható meg, ha
 - a) építészeti kialakítása illeszkedik a meglévő homlokzat nyílásrendszeréhez,
 - b) az épület homlokzati síkja elé csak lépcső és annak korlátja, valamint a bejárat kialakítását szolgáló építmény épülhet, melynek magassága legfeljebb a meglévő magasföldszinti osztópákányig terjed és nem haladja meg a 0,5 métert;
 - c) a megközelítéséhez szükséges lejárati a homlokzatsíktól mért legfeljebb 0,5 m-t foglal el a közterületből és a gyalogosmozgás céljára fennmaradó közterület szélessége 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,

- c) a tetőtérben csak egy épületszint épül (rendeltetési egységen belüli galéria megengedett)
- (8) Új épületeknél az eső- illetve napvédő szerkezetek helye kialakítandó, egyedi légkondicionáló berendezések közterületről nem látható elhelyezésének lehetősége biztosítandó, vagy központi légkondicionálás létesítendő.
- (9) Közterület felőli emeleti homlokzatokon önálló szerkezetű eső-, illetve napvédő tető, külső tokos redőny nem létesíthető.
- (10) Az erkélyek felett rögzített ernyőszerkezet az erkély homlokzati síkból történő kiállásáig az adott homlokzaton egységes kialakítással létesíthető.
- (11) 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
- (12) 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.
- (13) Meglévő épületek esetében - amennyiben az épületen belül műszakilag nem megoldható – alagsori vagy pinceszint mélygarázssá történő átépítése esetén szellőző-berendezés és egyéb klímaberendezés gépészetének szerkezete az udvarban elhelyezhető a mindenkori zajvédelmi előírások betartása mellett.

10. Épületmagasság, párkány-és gerincmagasság, tető kialakítás

10. §

- (1) A Szabályozási Területen az egyes utcaszakaszokra vonatkozó maximális legnagyobb utcai párkánymagassági értékeket a 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 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.
 - az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl a megengedett legnagyobb párkánymagasság vonalától a telek irányába emelkedő 45 fokos ferde síkon és az e metszéspont felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon (a továbbiakban együtt: magassági síkok)
 - 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
 - új épület építése esetén a meglévő szomszédos épület(ek) párkánymagasságához +/- 1,0 méteres eltéréssel csatlakozni kell
 - 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 nem haladhatja meg a 24 métert, a beépítési magasság nem lehet nagyobb a kialakult beépítésre jellemző magassági értéknél.
- (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 ösztérfogata nem haladhatja meg a hagyományos tetőidom szabályai szerint kialakított épületét
 - e) meglévő épület esetében az (2) bekezdés f) pontjában meghatározotknál magasabb tetőfelépítmények felújíthatók vagy védett épületek esetében az eredeti tervek alapján visszaállíthatók.
- (5) Közterület felé néző tetősíkon csak a tető síkjában fekvő ablakok helyezhetők el.
- (6) Meglévő épületen közterület felé lapostető nem létesíthető, „negatív terasz” kialakítható.
- (7) Lapostető közterület felé eső épületrészen nem alakítható ki, egyéb esetekben csak zöldtetőként, tetőkertként, tetőterazsként, illetve terazsként létesíthető.

11. Értékvédelem

11. §

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

12. A városkép védelme, városképi illeszkedés szabályai

12. §

- (1) Új épület elhelyezésénél, emeletráépítésnél vizsgálni kell a kialakuló új épülettömeg és tetőidom látványát az épület láthatósága szerint a Gellért-hegyről, a Gellért térről, a budai Duna-partról, a Szabadság és Petőfi hídról, illetve a határoló főutakról a tervezett épülettömeg illetve tetőidom városképi illeszkedése érdekében.
- (2) Épület közterület felé néző homlokzati síkjából a közterület felé kiálló erkély, tagozat, bármely építészeti elem csak a meglévő homlokzati architektúrához illeszkedő módon alakítható ki és át; ezen homlokzati elemek szélességét és a közterület felé való kinyúlás mértékét az épületen már meglévő homlokzati elemekkel azonos minőséggel, azok rendszerébe illesztetten, igazodóan kell meghatározni.
- (3) Homlokzati elemek legnagyobb megengedett a közterület felé való kinyúlás mértéke
- a) 15 m, vagy annál nagyobb közterület-szélesség esetén: 1,5 m,
 - b) 12 m-15 m közötti közterület-szélesség esetén: 1,0 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.
- (4) Az épületek közterületről látható homlokzatán és tetőzetén légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, kültéri klímaberendezés, fémkémény nem helyezhető el, kivétel ez alól a meglévő lapostetős épület zárófüdémén elhelyezett hírközlési berendezés (parabolaantenna, mobiltelefon-átjátszó) legfeljebb 4 m magasságig.
 - (5) Értékvédelem alatt álló, arra javasolt, vagy főútvonal mentén álló épület, közterületi homlokzatának felújítása során, amennyiben az épület eredeti kialakítása terven, vagy régebbi felvételen hozzáférhető, az eredeti portálrend helyreállítása annak megfelelően történhet. Amennyiben ezek nem fellelhetők, úgy az épület architektúrájának, stílusának, a homlokzati nyílászárók kiosztásának megfelelő módon kell a kirakatportálokat átalakítani, felújítani.
 - (6) Védett épületek nyílászárói csak a meglévővel azonos anyagú, osztásrendű és színű újakra cserélhetők. A nem védett épületek esetében az osztásrend és a szín megtartása kötelező, az anyag megtartása – amennyiben a lehetőségek megengedik - ajánlott.
 - (7) Kirakatportál biztonsági berendezését, árnyékoló szerkezetét a portál kialakítással/átalakítással együtt kell megtervezni. Mechanikai védelem csak a történeti táblás szerkezetű megoldások esetében létesíthető, beépített új biztonsági rács elhelyezhető belső oldalon. A portálok üvegfelülete előtt biztonsági rács nem létesíthető, újonnan kizárólag az üvegfelület mögött helyezhető el. Árnyékoló szerkezet a kirakatportál részeként, vagy belül alakítandó ki.
 - (8) A homlokzat közterületről látható külső árnyékolása (pl. redőny, roló, zsaluzia, napellenző stb.) csak a homlokzatba rejtett módon történhet, az árnyékoló felületének színe illeszkedjen a homlokzathoz. Meglévő épületeknél, amennyiben a műszaki lehetőségek megengedik a beépített redőnyszekrény felújítása kötelező. A külső árnyékolónak felhúzott/behúzott állapotában a homlokzatképzés módjával azonosan az emeleti épületsíkon vagy a felszínszíni portálsíkon belül takartnak kell lenni. Az árnyékolónak látszó szekrénye, burkolata, takarólemeze nem lehet, új épület építése vagy meglévő épület felújítása vagy átalakítása esetén sem. Kivételt képez a teljes homlokzat egységes, egyidejű építés, felújítás, átalakítás igényes építészeti kialakítása esetén.
 - (9) Automata berendezés (italautomata, bankautomata, stb.) portál részeként kialakítva létesíthető.
 - (10) Épületek közötti légtérben a közterületeken légvezeték, légkábel, adatkábel nem létesíthető., kivéve tömegközlekedéshez szükségesek.
 - (11) Új épület létesítése esetén az épület tetőfelülnézetét ötödik homlokzatként kell kialakítani. Az épületek tervezése során az épületekkel együtt, a csatlakozó épületeket is feltüntetve, tetőfelülnézetet is meg kell tervezni, ezt bemutató tömegvázlatot kell készíteni.
 - (12) Az elektromos kábeleket falon kívül vezetni, a homlokzaton kábelcsatornát létesíteni nem szabad. Falbontással járó munkálatok esetén a helyreállítást, a homlokzattal azonos színű lefestését az építető köteles elvégezni.
 - (13) A Duna felől látható felületeken, illetve bármilyen Budáról (Gellért-hegyről) látható helyen hirdető-berendezés, reklámhordozó, fényreklám nem helyezhető el.
 - (14) A (14) bekezdésben nem szabályozott épületek tetőzetén csak vonalszerű, áttört fényreklámok kerülhetnek elhelyezésre oly módon, hogy a városképet ne zavarják és a főútvonalakról a meglévő városképbe illeszkedő látványt nyújtsanak.

13. Közlekedés, parkolás

13. §

- (1) A Szabályozási Területen lévő utcák szabályozási szélessége kialakult, nem változtatható.
- (2) Új épület létesítése a jelen rendeletben előírt személygépkocsi férőhelyeket az építéssel egyidőben – a műszaki adottságok keretein belül - telken belül kell kialakítani.

- (3) Meglévő épület bővítése, vagy funkcióváltása esetén a meglévőhöz képest annyi többletgépjármű elhelyezését kell biztosítani, mely a korábbi funkcióhoz tartozó előírásokhoz képesti növekmény. Amennyiben a szükséges parkolóférőhelyek kialakítása telken belül műszakilag nem vagy csak az előírt mértékhez képest korlátozottan lehetséges – a parkolást a vonatkozó helyi önkormányzati rendelet előírásai szerint kell megoldani.
- (4) 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.
- (5) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:
Egy személygépkocsi számítandó:
1. minden lakás után,
 2. szálláshely szolgáltató egység vendégszobaszámának fele után
 3. vendéglátó egység épületen belüli fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25 m² alapterülete után
 4. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatottjának létszáma vagy a tantermek összes nettó alapterületének minden megkezdett nettó 100 m²-e után, azt az esetet figyelembe véve, mely a magasabb számot eredményezi
 5. felsőfokú oktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m² alapterülete után,
 6. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után,
 7. egyéb művelődési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 100 m² alapterülete után,
 8. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után
 9. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 25 m² alapterülete után,
 10. raktárhelyiségek minden megkezdett bruttó 500 m² alapterülete után,
 11. irodafunkció esetén az épület területének minden megkezdett bruttó 50 m² alapterülete után
 12. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett bruttó 50 m² alapterülete után,
 13. idősek otthona esetében a szobaszám fele után
 14. kollégium esetében a szobaszám fele után.
- (6) A Szabályozási Terv-en jelölt Kinizsi utca 14. sz., 36969 helyrajzi számú telken parkolóház-mélygarázs, a Markusovszky téren mélygarázs létesítendő jelen rendelet előírásainak betartásával.
- (7) Meglévő épület alagsori és pinceszintje teremgarázssá alakítható az övezeti előírásokkal összhangban, ha a műszaki feltételek azt lehetővé teszik.

14. Közterületekre vonatkozó egyedi előírások, közterületek használata

14. §

- (1) Közterületi berendezési tárgy kizárólag úgy helyezhető el, hogy a gyalogos közlekedés számára minimum 1,5 m szabad egybefüggő szélesség biztosítva legyen.
- (2) Az utcabútorok, köztárgyak, kiemelt növényágak csak a közlekedést nem zavaró módon helyezhetők el.
- (3) 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 létesítményei helyezhetők el.
- (4) A Szabályozási Területen közterületen önálló bankjegyautomata, vitrin nem helyezhető el.
- (5) A Szabályozási Területen közterületen vendéglátó szezonális terasz

- a) a közterületen legalább 1.5 méter szabad egybefüggő gyalogos járófelület biztosításával,
 - b) az épület főkapujának és egyéb rendeltetési egységeinek, kirakatainak akadálytalan megközelítése biztosításával létesíthető.
- (6) A közterületi szezonális vendéglátó teraszoknak a közterület további részétől való lehatárolását elsősorban dézsás növényekkel, valamint a közlekedésbiztonsági szempontok betartása esetén indokolt egyedi, maximum 1.0 méter magasságú szerkezetű, növényvel ellátott kialakítással kell megoldani. Árnyékolását önálló, összefüggő mobil napernyővel, valamint jelen rendelet 12.§ (9) bekezdésében meghatározottaknak megfelelően kell megoldani. A közterületi szezonális vendéglátó teraszok téliesítése nem megengedett.
- (7) A közterületi szezonális vendéglátó teraszok a működéshez szükséges vezetékes infrastruktúra (elektromos kábelek) ellátását burkolatba süllyesztett formában folyamatosan ki kell építeni. A gyalogos járófelületeken és azok légterében a gyalogosok mozgását akadályozó módon kábeleket átvezetni ideiglenes jelleggel sem lehet.
- (8) Gyalogos passzázs területén vendéglátó terasz akkor létesíthető, ha a szabadon maradó szélesség legalább 3.0 m.
- (9) Közmű rendeltetésű köztárgy – új létesítés vagy csere esetén, amennyiben az épületen belül nem létesíthető – csak az értékes városi környezetbe illeszkedő megjelenéssel helyezhető el. Légvezeték – a tömegközlekedési eszközök vezetékeinek kivételével – nem létesíthető, meglévő felújításkor megszüntetendő.
- (10) Szobor, díszkút, illetve egyéb köztéri képző- vagy iparművészeti alkotás át-, vagy elhelyezése, felújítása, eltávolítása csak a főépítéssel egyeztetetten, közterület alakítási terv alapján történhet.
- (11) A „gyalogos előbbségű utca/tér díszburkolattal” jelű közterületek forgalomcsillapított, vagy a forgalomcsillapítás rendszerébe bevonandó közlekedési területek.

15. A reklámokra, hirdető berendezésekre vonatkozó rendelkezések

15. §

- (1) Épületek homlokzatának (fóliázás, rávetítés, stb. útján) hirdetőfelületként való hasznosítása nem megengedett.
- (2) A Szabályozási Területen 2 m²-t meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó nem helyezhető el, kivéve
- a) a kulturális rendezvényt hirdető plakátokat,
 - b) az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen,
 - c) közterület feletti átfeszítésen határozott ideig, valamint
 - d) új épületek építési időszakában és
 - e) a teljes homlokzat felújítás során
 - f) meghatározott időre létesülő kerítésen
 - g) meghatározott időre létesülő építési állványzat védőhálóján.
- (3) Épületen felirat, hirdető- és tájékoztató tábla, hirdető-berendezés, cégtábla, cégér, logó, reklám, reklámhordozó, kirakati létesítmény, stb. elhelyezése (továbbiakban: tábla, hirdetés) A/3 (420x298 mm) méret felett
- a) új épület esetén az építészeti terven meghatározott helyen
 - b) meglévő épület esetén a meglévő homlokzat architektúrájához, tagoláshoz, nyílászáróinak rendszeréhez méretükben és elhelyezkedésükben szervesen illeszkedően lehetséges.
- (4) Épületen csak olyan felirat, hirdető-berendezés helyezhető el, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, annak tevékenységére vonatkozik az alábbiak szerint:
- a) épület egészére vonatkozó felirat (pl. szálloda neve) a homlokzaton (emeleti szinten is) elhelyezhető,

- b) a közterület felőli földszinti rendeltetési egységek (pl. üzletek) táblái, hirdetései az épület földszinti homlokzati sávjában,
 - c) a további rendeltetési egységekre (pl. bérirodákra) vonatkozó táblák, hirdetések csak a földszinten, portálban, előcsarnokban, egységes megjelenésű, cserélhető kialakítással.
- (5) Épület közterület felől látható homlokzatain doboz-szerűen kialakított belső megvilágítású hirdető-berendezés a homlokzati síkból legfeljebb 10 cm vastagsággal alakítható ki. Táblaszerűen kialakított cégér, felirat külső megvilágítása, évilágítása, áttört feliratú tábla hátsó megvilágítása lehetséges.
- (6) A homlokzati falsíkra merőlegesen elhelyezett táblát, cégért, logót csak a földszinti homlokzatsávon lehet elhelyezni úgy, hogy az
- a) az épület előtti közlekedést ne zavarja,
 - b) a szomszédos épület határfalától legalább 1 m távolságra legyen,
 - c) felülete legfeljebb 0,5 m² lehet.
 - d) a tartószerkezet homlokzati falsíktól mért kiállása legfeljebb 0,75 m lehet,
 - e) önálló belső világítása nem lehet, évilágítása megvilágítása megengedett.
- (7) Kulturális rendezvény, műsor, plakát, önkormányzati hirdetés csak engedélyezett hirdető-berendezésen helyezhető el.
- (8) Felhagyott felirat, hirdető-berendezés eltávolításáról annak létesítője, vagy az érintett ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni.
- (9) Égboltot pásztázó fényszóró/fénycsóva használata a Szabályozási Területen, illetve a parti vizilétesítményeken csak rendezvény alkalmával, annak időtartama alatt lehetséges.
- (10) A Ráday u. 46. sz. telek (hrsz.: 36927) nem bekeríthető előkert területén álló transzformátor- és kapcsolóház átalakítása során az építmény részbeni takarásával, környezetéhez méltó kialakításával lakossági tájékoztató közcélú hirdetések elhelyezése céljából épített reklámhordozó tábla/táblák létesíthetők. Amennyiben az ingatlanon új épület létesül, a trafó terepszint alá, vagy az épületbe helyezendő.
- (11) Önálló reklámhordozó berendezést a hagyományos henger-alakú hirdetőoszlop kivételével elhelyezni nem lehet. Hirdetőoszlop csak a Ferenc körúton, az Angyal István parkban legalább 6 m széles járda megléte esetén a közúti járdaszegély felőli oldalon lehetséges.
- (12) Nem helyezhető el közterületen az épület, üzlet rendeltetésének reklámozását szolgáló feliratot, árut tartalmazó hordozható berendezés, megállító tábla, menütartó, állvány, fogas, bemutató polc, vagy maga az áru kivéve a
- a) virágárusítás,
 - b) zöldség-gyümölcs árusítás
- legfeljebb 2 m² közterületet az üzlet nyitvatartása alatt igénybevevő köztéri kitelepülést, az üzlet közterületi saját kirakatportálja előtt legfeljebb 1 m szélességben legalább 1,5 m szabad egybefüggő gyalogosközlekedési sávot biztosítva.
- (13) Imissziós mérések eredményeit kijelző, turisztikai, vagy önkormányzati információs tábla nem minősül reklámhordozónak, bármely közterületen elhelyezhető, ha a gyalogos forgalmat nem akadályozza és elhelyezése városképi szempontból illeszkedő.

16. A közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó rendelkezések

16.§

- (1) A közhasználat céljára átadott területeken elhelyezett hirdető-berendezések, építmények, köztárgyak, közművek létesítésének feltételei azonosak a közterületen elhelyezettekével.
- (2) A Ráday u. – Üllői u. közti gyalogos passzázs (101. sz. tömb) kialakítására vonatkozó előírások:
- a) Ráday utcai bejárata a Török Pál u. tengelyében kell legyen,
 - b) Üllői úti bejárata az Üllői út 9. sz. épületben,

- c) a gyalogos passzázs földszinti/utcaszíni területéről nyílóan csak üzlethelyiségek, vendéglátó létesítmények és közforgalmú irodák helyezhetők el.

17. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

17.§

- (1) A meglévő közművek kiváltásakor, vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem felszín felett, sem felszín alatt.
- (2) Útrekonstrukció esetén – amennyiben szükséges - az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.
- (3) Az átépülő közművezeték a jogszabályi előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyen maradó közmű mellé, hogy utcafásításra terület szabaduljon fel.
- (4) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására figyelemmel kell lenni, azokon semmilyen reklámozási célú felület nem alakítható ki. A közművezetéseket felszín alatti, a közműlétesítményeket felszín alatti vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni. A Corvinus Egyetem mellett üzemelő gáznyomásszabályozó rekonstrukciója esetén csak esztétikus, a díszburkolattal harmonizáló, járőfelületnek alkalmas fődémszerkezetű, kis helyigényű nyomásszabályozó telepíthető.
- (5) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyás-fenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizeket helyi átemelő létesítésével kell a közcsatorna-hálózatba vezetni.
- (6) A Szabályozási Területen terepszint alatti építkezéssel a talaj-és rétegvíz áramlás útját elzárni nem szabad, annak megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (7) A terepszint alatti építkezéseknél figyelembe kell venni a Dunán levonuló árhullámok hatására jelentkező talajvízszint-mozgást.
- (8) A Szabályozási Területről a szennyvizet közcsatornával kell elszállítani, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvíz vezethető, ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (9) A meglévő parapetkonvektoros hőellátás türt műszaki megoldásnak tekintendő.
- (10) A Szabályozási Területen belül a közép-, a kiefeszültségű és közvilágítási hálózatokat felszín alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. A helytakarékosság érdekében tartalékkal rendelkező nagy nyílásszámú alépítmény hálózatot kell kialakítani, amelybe az egyes táv- és hírközlési kábelek utólag behúzhatók.

18. Környezetvédelem

18. §

- (1) A Szabályozási Területen talajszennyező tevékenység nem folytatható.
- (2) A Szabályozási Területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (táv hő, gáz, elektromos) formában vagy megújuló (kivéve szélenergia) energiaforrásokkal kell biztosítani.
- (3) Bármely építési munkálat, illetve építéshez kapcsolódó szállítás csak úgy végezhető, hogy a keletkező zaj és rezgés a lakónépességet a lehető legkevésbé zavarja.
- (4) Új épület építése esetén az épület klimatizálását úgy kell megoldani, hogy az ahhoz szükséges műszaki megoldások takartan, nem látható módon kerüljenek kialakításra.

19. Zöldfelületek

19. §

- (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 nevelő, 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 Közraktár utcában, Üllői úton és a Ferenc körúton, a Szabályozási Terven jelzett szakaszokon.
- (6) A Lónyay utca az út- és a szükséges közműrekonstrukciót követően fásítandó.
- (7) Városi tér jellegű területfelhasználási móddal használandó és alakítandó ki, illetve tartandó fenn az alábbiak szerint: az Üllői út -Ferenc krt. sarkán (hrsz.:36864/1) lévő Angyal István park és a Csarnok tér (hrsz.: 37054/10), melyek területén:
 - a) zöldfelület legkisebb mértéke 20%,
 - b) az övezet minden megkezdett 200 m²-e után legalább 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát nevelő lombhullató fa telepítendő.

20. Beépítésre szánt építési övezetek

20. §

- (1) Építési övezetek
 - a) Vt-V/IX-B jelű építési övezet
 - b) Vt-V/IX-B-P jelű építési övezet (Kinizsi utcai Parkolóház)
 - c) Vt-V/IX-B-K jelű kiemelt jelentőségű meglévő intézmények építési övezetei
 - ca) Vt-V/IX-B-K1 jelű építési övezet (Központi Vásárcsarnok)
 - cb) Vt-V/IX-B-K2 jelű építési övezet (Corvinus Egyetem meglévő épületei)
 - cc) Vt-V/IX-B-K3 jelű építési övezet (Bálna)
 - cd) Vt-V IX-B-K4 jelű építési övezet (Iparművészeti Múzeum)
 - ce) Vt-V/IX-B-K5 jelű építési övezet (volt Schöpf-Merei Kórház és Vázsonyi Vilmos Idősek Otthona)

21. A Vt-V/IX-B jelű építési övezetre vonatkozó előírások

21. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) közintézmény
 - b) igazgatás
 - c) iroda
 - d) szálláshely-szolgáltatás
 - e) lakás
 - f) szolgáltatás
 - g) vendéglátás
 - h) egyéb közösségi szórakoztatás
 - i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái

- j) sportlétesítmény
 - k) kiskereskedelem
 - l) parkolóépület a kizárólag erre a célra kijelölt területen
- (2) A melléképítmények közül
- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) napkollektor
 - e) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
 - f) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben nem lehet
- a) ipari tevékenységet folytatni, kivéve a szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése,
 - b) önálló raktározási tevékenységet folytatni,
 - c) üzemanyagtöltő állomást létesíteni,
 - d) meglévő épület, épületrész rendeltetését fenti rendeltetésekre megváltoztatni.
- (4) Az építési övezetben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:

Az építési övezet jele:

Vt-V/IX-B

- | | |
|---|----------------------|
| a) megnevezése: | városközpont terület |
| b) az egyes telkek beépítési módja: | zárt sorú |
| c) a telkek legkisebb területe: | 600 m ² |
| legnagyobb területe: | 4500 m ² |
| d) legnagyobb beépítési mértéke: | |
| da) új épület létesítése, meglévő épület szintterület növekedéssel járó átépítése vagy bővítése esetén: jelen rendelet előírásainak együttes alkalmazásával maximum 100% | |
| db) meglévő épület esetén: kialakult, a beépítés jelen rendelet előírásaival összhangban felvonó, klíma illetve szellőzőberendezés elhelyezéséhez szükséges területtel növelhető, udvar lefedése esetén maximum 100% | |
| e) legkisebb zöldfelületi mértéke: | |
| ea) új épület építése esetén minimum 10 % | |
| f) legnagyobb általános szintterület: | |
| fa) új épület létesítése esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a hatszorosát (6.0 m ² / telek m ²) | |
| fb) a 103, 107, 109, 110, 115, 116, 117, 118, 121, 123, 124, 127, 128 és 129 számú tömbökben meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a négyszeresét (4.0 m ² / telek m ²) | |
| fc) a 101, 102, 106, 108, 112, 114, 119, 120, 122, 125 számú tömbökben az meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a négy- és félszorosát (4.5 m ² / telek m ²) | |
| fd) 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 négyszeresét (4.0 m ² / telek m ²) | |

gb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a két- és félszeresét ($2.5 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)

gc) meglévő épület esetén: kialakult, alagsor és pinceszint átépítésével nem haladhatja meg a telek területét ($1.0 \text{ m}^2/\text{telek m}^2$)

h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 100%

(5) A **Vt-V/IX-B** övezetben alkalmazandó egyedi előírások:

a) a Ferenc krt. 14. (hrsz.: 36894) az épület felső két szintje visszabontható -visszabontás esetén: az építhető párkány-és gerincmagasság nem haladhatja meg a Ferenc krt. 12. sz. alatti épület párkány-, ill gerincmagasságát, a zárópárkány az épület eredeti tervei alapján állítandó vissza, az épület tetőtere beépíthető, a közterület felé csak tetősíkban fekvő ablak létesíthető,

b) a Kálvin tér 7/a sz. (hrsz.: 37016) új épület építése esetén: az építhető párkánymagasság legfeljebb 15 m, a Lónyay, illetve a Török Pál u. felé néző tetőkön ablakok csak tetősíkban fektetett módon helyezhetők el;

c) a Ráday u. 10. 12. (hrsz.: 36820, 36821); a metró főszellőző kivezetési helye biztosítandó a Ráday u. 52. (hrsz.: 36903) az épület párkánymagassága a Bakáts tér 3. sz. épület felső szintje alatti osztópárkánnyal azonos magasságban alakítandó ki;

d) az Üllői út 29. (hrsz.: 36848) párkánymagassága nem haladhatja meg az Üllői út 31. sz. épület párkánymagasságát (17,0 m); az Üllői út 31. (hrsz.: 36849) párkánymagassága nem emelhető

e) a Vámház krt. 11. (hrsz.: 37022): az épület felső szintje visszabontható - visszabontás esetén: az építhető párkány-és gerincmagasság nem haladhatja meg a Vámház krt. 9. sz. épület párkány-, ill gerincmagasságát, a tetőtér beépíthető, a közterület felé csak síkban fekvő ablak létesíthető.

22. A Vt-V/IX-B-P jelű építési övezetre vonatkozó előírások (Kinizsi utcai parkolóház)

22. §

(1) Az építési övezet területén parkolóház rendeltetési egység és annak üzemeltetéséhez és kiszolgálásához szükséges funkciók, ehhez kapcsolódó kiskereskedelem, szolgáltatás, iroda, valamint a szükséges közlekedési funkciók és azok üzemi technológiai helyezhetők el.

(2) A melléképítmények közül a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt helyezhető el.

(3) Az építési övezet területén nem lehet

- a) önálló raktározási tevékenységet folytatni,
- b) üzemanyagöltő állomást létesíteni

(4) A létesíthető parkoló-kapacitás minimum 300 személygépkocsi férőhely.

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

Az építési övezet jele:

Vt-V/IX-B-P

- a) megnevezése: városközpont terület
- b) a telek beépítési módja: zárt sorú
- c) a telek területe: kialakult
- d) legnagyobb beépítési mértéke: jelen rendelet előírásainak együttes alkalmazásával maximum 100%
- e) legkisebb zöldfelületi mértéke: 0 %
- f) legnagyobb általános szintterület: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területét (1.0)
- g) legnagyobb parkolóterület: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a kilencszeresét (9.0)

h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 100%

23. A Vt-V/IX-B-K jelű építési övezetekre (kiemelt jelentőségű meglévő intézmények) vonatkozó előírások
23. §

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- kizárólag a meglévő, kialakult funkcióhoz kapcsolódó, azt kiszolgáló és kiegészítő egyéb funkciók helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó jogszabályokban rögzített, előírt határértékeket;
 - csak a fő rendeltetést kiszolgáló raktározási funkciók engedélyezhetők.
- (2) Az építési övezetekben építményt elhelyezni az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:

ca) Központi Vásárcsarnok

cb) Corvinus Egyetem meglévő történeti épületei

Az építési övezet jele:

Vt-V/IX-B-K1, Vt-V/IX-B-K2

- | | |
|--|----------------------|
| <i>a)</i> megnevezése: | városközpont terület |
| <i>b)</i> az egyes telkek beépítési módja: | kialakult |
| <i>c)</i> a telkek területe: | kialakult |
| <i>d)</i> legnagyobb beépítési mértéke: | kialakult |
| <i>e)</i> legkisebb zöldfelületi mértéke: | - |
| <i>f)</i> legnagyobb szintterülete: | kialakult |
| <i>g)</i> legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: | kialakult |
| <i>h)</i> az épületek épületmagassága, párkánymagassága: | kialakult |

cc) „Bálna” épületegyüttese

Az építési övezet jele:

Vt-V/IX-B-K3

- | | |
|--|---|
| <i>a)</i> megnevezése: | városközpont terület |
| <i>b)</i> az egyes telkek beépítési módja: | kialakult |
| <i>c)</i> a telkek területe: | kialakult, (a 37061/8) helyrajzi számú közterület megszüntethető, annak területével a 37061/7 helyrajzi számú telek összevonható a szabályozási terven jelölt módon |
| <i>d)</i> legnagyobb beépítési mértéke: | kialakult |
| <i>e)</i> legkisebb zöldfelületi mértéke: | - |
| <i>f)</i> legnagyobb általános szintterülete: | az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének 2,4-szeresét (2.4) |
| <i>g)</i> legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: | kialakult |
| <i>h)</i> az épületek épületmagassága, párkánymagassága: | kialakult |

cd) az Iparművészeti Múzeum

Az építési övezet jele:

Vt-V/IX-B-K4

- | | |
|--|---|
| <i>a)</i> megnevezése: | városközpont terület |
| <i>b)</i> az egyes telkek beépítési módja: | zárt sorú |
| <i>c)</i> a telkek területe: | kialakult |
| <i>d)</i> legnagyobb beépítési mértéke: | Szabályozási Terv szerint |
| <i>e)</i> legkisebb zöldfelületi mértéke: | 15 % |
| <i>f)</i> legnagyobb általános szintterülete: | az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a négyszeresét (4.0) |
| <i>g)</i> legnagyobb parkolóterülete az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének másfélszeresét (1.5) | |

h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: Szabályozási Terv szerint

ce) a volt Schöpf Merei Kórház és a Vázsonyi Vilmos Idősek Otthona

Az építési övezet jele:

Vt-V/IX-B-K5

- a)* megnevezése: városközpont terület
b) az egyes telkek beépítési módja: zárt sorú
c) a telkek területe: kialakult
d) legnagyobb beépítési mértéke: Szabályozási Terv szerint
e) legkisebb zöldfelületi mértéke: 25 %
f) legnagyobb általános szintterülete: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a négyszeresét (4.0)
g) legnagyobb parkolóterülete az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének másfélszeresét (1.5)
h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: Szabályozási Terv szerint

- (3) A (2) bekezdés d) és e) pontban meghatározott övezetek területén a melléképítmények közül
- a)* a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
b) kerti építmény (szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabba nem emelkedő, lefedés nélküli terasz
c) kerti vízmedence,
f) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m² vízszintes vetülettel
g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.

24. Beépítésre nem szánt területek

24. §

- (1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
- a)* KÖu-3/IX jelű – Közúti közlekedési területek
 II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési területek:
- | | |
|--------------|-----------------|
| Fővám tér | (37060) hrsz. |
| Vámház körút | (37017) hrsz |
| Kálvin tér | (36808) hrsz. |
| Üllői út | (36807/1) hrsz. |
| Ferenc körút | (37103/1) hrsz |
| Boráros tér | (37102/2) hrsz. |
- b)* KÖu-4/IX jelű – Közúti közlekedési terület
 Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút számára szolgáló közúti közlekedési terület:
- | | |
|----------------|---------------|
| Közraktár utca | (37062) hrsz. |
|----------------|---------------|
- c)* Egyéb közterületek:
- | utcanév | hrsz |
|---------------------------------|----------|
| Erkel utca | 36 824 |
| Köztelek utca | 36 839 |
| Biblia utca (korábban névtelen) | 36 845/2 |
| Kinizsi utca | 36 850/1 |
| Knézits utca | 36 850/2 |
| Högyes Endre utca | 36 863 |
| Angyal István park | 36 864/1 |
| Tompa utca | 36 889 |
| Ráday utca | 36 929 |
| Bakáts tér | 36 930/2 |
| Ráday utca | 36 931 |

Bakáts utca	36 946
Kinizsi utca	36 967
Mátyás utca	36 985
Erkel utca	36 999
Török Pál utca	37 012
Lónyay utca	37 018
Gönczy Pál utca	37 032
Erkel utca	37 038
Imre utca	37 048
Csarnok tér	37 054/22
Pipa utca	37 055
Sóház utca	37 057
Mátyás utca	37 063
Czuczor utca	37 073
Kinizsi utca	37 086
Zsil utca	37 094
Gálya utca	37 095/12
Bakáts utca	37 096

- d) **Zkp/IX-B-M**– közkert, közpark terület
Markusovszky tér (36847) hrsz.

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

25. §

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

26. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások- Z-kp/IX-B-M jelű terület

26. §

- (1) Markusovszky tér (36847) hrsz. közkert céljára szolgáló terület.
- (2) A közkert területét minimum 60 %-os zöldfelülettel kell kialakítani és fenntartani.
- (3) Az övezet területén – a közkert funkció felszíni megtartásával - szint alatti létesítményként mélygarázs és kizárólag annak üzemeltetéséhez és kiszolgálásához szükséges funkciók létesíthetők jelen rendelet egyéb előírásaival összhangban.
- (4) Az övezet területén felszínen kizárólag a mélygarázs megközelítését szolgáló maximálisan két építmény helyezhető el, ezek területe egyenként nem haladhatja meg a 25 négyzetmétert, párkánymagassága a 4.0 métert.
- (5) A parkolási célra kialakított területen kerékpártároló létesítése is szükséges, a kialakított gépjármű férőhely arányában minimum 20 %.
- (6) A parkolási célra kialakított bruttó szintterület nagysága nem haladhatja meg a (36847) hrsz-ú közterület nagyságának a háromszorosát (3.0).

27. Sajátos jogintézmények**27.§**

- (1) A területen a kerületi önkormányzat, mint jogi személy, az alább felsorolt ingatlanokra vonatkozóan elővásárlási jogot érvényesít:

<i>sorszám</i>	<i>többszám</i>	<i>cím</i>	<i>hatsz.</i>	<i>cél</i>
1	101	Üllői út 9.	36813/0/A/2	gyalogos passzázs kialakítása
2	101	Üllői út 9.	36813/0/A/3	gyalogos passzázs kialakítása
3	101	Üllői út 9.	36813/0/A/4	gyalogos passzázs kialakítása
4	101	Üllői út 9.	36813/0/A/5	gyalogos passzázs kialakítása
5	101	Üllői út 11.	36814/0/A/17	gyalogos passzázs kialakítása
6	101	Üllői út 11.	36814/0/A/18	gyalogos passzázs kialakítása
7	101	Üllői út 11.	36814/0/A/20	gyalogos passzázs kialakítása
8	101	Üllői út 11.	36814/0/A/21	gyalogos passzázs kialakítása

28. Záró rendelkezések**28. §**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Ferencvárosi Önkormányzat Budapest, IX. ker. Belső Ferencváros (A Duna folyam - a „Fővám tér - Kálvin tér térségére vonatkozó KSZT” határa - Üllői út - Ferenc körút - Boráros tér - Nehru part (37061/6) délkeleti telekhatára által határolt Rehabilitációs Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról szóló 8/2006. (III. 10.) rendelete.

Budapest, 2016.

dr. Bácskai János
polgármester

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 városkép összképének harmonizációja és ennek érdekében 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 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 és ezek specifikus előírásait 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.

10. §-hoz

A 10. § rögzíti a Szabályozási Területen az FRSZ 5. § (5) bekezdésének a) pontjában meghatározott kiemelten védendő karakterű terület –I. párkánymagassági kategóriába előírásainak szerint alkalmazandó az épületmagasság, párkány-és gerincmagasság, tető kialakításra vonatkozó egyedi előírásokat.

11. §-hoz

A 11. § rögzíti a jelenleg hatályos értékvédelemmel kapcsolatos előírásokat. A védelem alatt álló épületek listája a rendelet megalkotásának időpontjában:

Műemlékek (országos jelentőségű védelem alatt álló épületek)

épület helyrajzi szám	cím	stílusa, építés ideje	befoglaló tömb	lajstrom szám / határozat szám, bírság kat.	tervező, építő védelem tárgya, célja	műemléki környezete
r.k. plébániatemplom 36910	Bakáts tér	romantikus	126. tömb	15664 I.	Ybl Miklós, 1867-79	
református templom 37015	Kálvin tér 7.	klasszicista	102. tömb	15665 I.	Hofrichter József, 1816-1830 porfikusz: 1848. Hild József	
lakóház 37014	Kálvin tér 8. Török P. u. 4.	romantikus	102. tömb	15666 II.	Kasselik Fidél, 1816. II.em. Diescher Antal, 1862 Török P. utcai szárny: Bergh Károly 1870	
lakóház, 37013 volt Két Oroszlán Fogadó	Kálvin tér 9. Ráday u. 1-3. Török Pál u. 6.	klasszicista	102. tömb	15667 II.	Zitterbach Mátyás 1816-18. hátsó szárny 1840.	
Közgazdasági Egyetem (volt Fővámház) 37058	Fővám tér 7-9.	neo- reneszánsz	105. tömb	15668 I.	Ybl Miklós, 1871-74.	
lakóház 37033	Gönczy P. 1-3. Lónyay u. 7.	eklektikus	107. tömb	15670 III.	Frey Lajos és Kausser Lipót 1870.	
lakóház 37008	Ráday u. 11-13. Erkel u. 14.	klasszicista	106. tömb	15671 III.	Hild József 1847. Weiser Ferenc 1861.	
lakóház 36825	Ráday u. 18. Erkel u. 15.	neo- reneszánsz	108. tömb	15672 III.	Ybl Miklós 1875.	
volt lakóház 36917	Ráday u. 36 Knézich u. 3-13..	klasszicista	120. tömb	15673 III.	Zofahl Lőrinc 1859	

épület helyrajzi szám	cím	stílusa, építés ideje	befoglaló tömb	lajstrom szám / határozat szám, bírság kat.	tervező, építő védelem tárgya, célja	műemléki környezete
lakóház 36934	Lónyay u. 60. Ráday u. 61.	kora eklektikus	128. tömb	15674 III.	Schusbek Pál, 1871.	
vásárcsarnok 37056	Vámház krt. 1-3., Pipa 1. Csarnok tér 1. Sóház u. 2.	eklektikus	104. tömb	15675 I.	Petz Samu, 1889-96	
lakóház 36812	Üllői út 7.	klasszicista	101. tömb	15676 III.	Kasselik Ferenc 1839.	
lakóház 36835	Üllői út 17 (-19). Erkel u. 19.	neo- klasszicista	108. tömb	15677 III.	Pollack Mihály, 1840. II.em.: Ybl Miklós, 1870	
lakóház 36837	Üllői út 23.	késő klasszicista	108. tömb	15678 III.	Diescher József, 1842.	
Iparművészeti Múzeum 36862	Üllői út 33-37. Hógyes E. u. 10. Kinizsi u. 39.	szecessziós	119. tömb	15679 I.	Lechner Ödön és Pártos Gyula 1893- 96.	
városi palota 37082/2	Lónyay utca 29.		118. tömb	19/1999. (XII.20.) NKÖM rend. III.kat. 16034	Bergh Károly 1875	37082/1, 37081, 37090, 36971 és 36961
lakóház 36973	Lónyay utca 26.	1838-ban épült klasszicista rész	116. tömb	11/2006.(V.9.) NKÖM rend. II. kat.	XIX. századi lakóház, részben klasszicista 1838-ból	36972, 36974, 36975, 36976, 36977, 36981, 36982, 37064/1, 37064/2, (37018) szakasza
lakóház 36932	Boráros tér 3.	---	128. tömb	9/2009.(II 1.6.) OKM I. kat.	Vágó József és Vágó László 1905. szecessziós lakóház építészeti értékeinek megőrzése	36899, 36933, 37100/4, (36931), (37018) szakasza
lakóház 37020	Vámház körút 15.	---	103. tömb	9/2009.(II 1.6.) OKM I. kat.	Ybl Miklós 1863-64 Dlauchy-ház építészeti és képzőművészeti értékeinek megőrzése	37016, 37019, 37021, (37017), (37018) szakasza

Fővárosi védelem

a 37/2013. (V. 10.) Főv. Kgy. rendelet Budapest főváros építészeti örökségének fővárosi helyi védelméről – 1. melléklet a 37/2013. (V. 10.) Főv. Kgy. rendelethez - 9. IX. kerület - alapján

1. Építmények

tömbszám	jelölés	cím	hrsz	megnevezés, leírás
101	9.1.10.	Kálvin tér 10. = Ráday utca 2. = Üllői út 1.	36809	irodaház
129	9.1.12.	Közraktár utca 30-32.	37101/1	irodaház Györgyi Dénes, 1921.
116	9.1.15.	Lónyay utca 30-32. = Kinizsi utca 12.	36971	egykori Központi Zálogház Révész Sámuel és Kollár József, 1901-1903.
101	9.1.22.	Ráday utca 14.	36822	Mellinger-ház Dénes Dezső és Mellinger Artúr, 1911.
121	9.1.23.	Ráday utca 43-45.	36950	kollégium és lakóépület Szóts Imre és Siegel Albin, 1910.
106	9.1.32.	Török Pál utca 1. = Lónyai utca 2.	37005	egykori Iparrajz Iskola Kausér József, 1893.

2. Épületegyüttesek

9.2.1.	1. Bakáts tér a 36947, 36940, 36904, 36905, 36906, 36907, 36908, 36909, 36888, 36873, 36912, 36911/2, 36928 helyrajzi számú ingatlanok.
9.2.2.	2. Ferenc körút páratlan oldala a Boráros tértől az Üllői útig, páros oldala a Ferenc körút 6-tól az Üllői útig, a 36898, 36897, 36896, 36895, 36894, 36893, 36892, 36891, 36890, 36887, 36886, 36885, 36884, 36883, 36882, 36881, 36880, 36879, 36878, 36877, 36864/2 helyrajzi számú ingatlanok.
9.2.3.	3. Vámház körút páratlan oldala a Vámház körút 5-től a Vámház körút 11-ig, a 37025, 37024, 37023, 37022 helyrajzi számú ingatlanok.

*a késsel jelzettek van helyi védelem is

Helyi védelem

a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének 8/1996. (III.4.) sz. rendelete a helyi (kerületi) értékvédelemről - alapján a Szabályozási Területen lévő épületek listája

tömb	hrsz	utca	ház sz.	megnevezés, leírás	védelem fajtája
101	36815	Erkel utca (Üllői út)	20 (15)	klasszicista lakóház, átalakított	védtett épület É15
101	36823	Ráday utca (Erkel utca)	16 (16)	eklektikus, neoreneszánsz lakóház	védtett épület É11
101	36819	Ráday utca	8	eklektikus lakóház	védtett épület É12
101	36809	Üllői út Kálvin tér Ráday utca	1 10 2	szecessziós irodaház	védtett épület
101	36814	Üllői út	11-13	eklektikus, átalakított lakóház	védtett homlokzat
101	36810	Üllői út	3	eklektikus lakóház	védtett homlokzat
101	36811	Üllői út	5	eklektikus lakóház	védtett homlokzat
101	36813	Üllői út	9	eklektikus lakóház	védtett homlokzat
103	37029	Gönczy Pál utca	2	lakóház eklektikus egységes térfal	homlokzatvédelem
103	37030	Gönczy Pál utca	4	lakóház eklektikus egységes térfal	homlokzatvédelem
103	37031	Gönczy Pál utca Lónyay utca	6 5	lakóház eklektikus egységes térfal	homlokzatvédelem
103	37026	Pipa utca	2/B	eklektikus lakóház	védtett épület É18
103	37027	Pipa utca	4	eklektikus lakóház	védtett homlokzat
103	37028	Pipa utca (Csarnok tér)	6 (6)	neoreneszánsz lakóház	védtett épület É19
103	37022	Vámház krt.	11	eklektikus lakóház	védtett homlokzat
103	37021	Vámház krt.	13	historizáló volt lakóház, ma irodaház	védtett épület
103	37020	Vámház krt. (Lónyay utca)	15 (1)	koraeklektikus sarokház, lakóház	védtett épület
103	37025	Vámház krt. (Pipa utca)	5 (2/a)	eklektikus lakóház	védtett épület
103	37024	Vámház krt.	7	eklektikus lakóház	védtett homlokzat
103	37023	Vámház krt.	9	eklektikus lakóház	védtett homlokzat
106	37000	Lónyay utca (Erkel utca)	14 (8)	eklektikus lakóház	védtett homlokzat
106	37004	Lónyay utca	4-6	historizáló téglarchitektúras iskolaépület	védtett épület É40
106	37003	Lónyay utca	8	historizáló téglarchitektúras iskolaépület	védtett épület É40
106	37010	Ráday utca	7	eklektikus lakóház	védtett homlokzat
106	37009	Ráday utca	9	szecessziós lakóház	védtett homlokzat
106	37005	Török Pál utca (Ráday utca)	1 (2)	Képzőműv. Szakközépiskola eklektikus	védtett épület É9
107	37037	Csarnok tér Gönczy Pál utca	5 1	eklektikus lakóház eklektikus egységes térfal	homlokzatvédelem
107	37037	Csarnok tér Gönczy Pál utca	5 1	eklektikus lakóház	védtett homlokzat

tömb	hatsz.	utca	ház sz.	megnevezés, leírás	védelem fajtája
114	36840/7	Kinizsi utca	30-36	volt dohányraktár, ma irodaház, eklektikus, átalakított	védett homlokzat
114	36840/1	Ráday utca (Köztelek utca)	28 1-3	Református Kollégium eklektikus, átalakított	védett homlokzat
114	36841	Ráday utca (Biblia köz)	30 (-)	szecessziós lakóház	védett homlokzat
115	36844	Kinizsi utca	22	eklektikus lakóház	védett homlokzat
115	36842	Ráday utca Kinizsi utca	32 22	szecessziós lakóház	védett homlokzat
116	36984	Lónyay utca (Mátyás utca)	22 (7)	eklektikus lakóház	védett homlokzat
116	36972	Lónyay utca	28	eklektikus lakóház	védett homlokzat
116	36982	Mátyás utca	11	eklektikus lakóház	védett homlokzat
116	36981	Mátyás utca	13	eklektikus lakóház	védett homlokzat
116	36980	Mátyás utca	15	eklektikus lakóház	védett homlokzat
116	36983	Mátyás utca	9	szecessziós lakóház	védett homlokzat
116	36979	Ráday utca (Mátyás utca)	23 (17)	eklektikus lakóház	védett homlokzat
116	36978	Ráday utca	25	szecessziós lakóház	védett homlokzat
116	36977	Ráday utca	27	eklektikus lakóház	védett homlokzat
116	36976	Ráday utca	29	eklektikus lakóház	védett homlokzat
116	36975	Ráday utca	31	szecessziós lakóház	védett homlokzat
117	37070/1	Lónyay utca (Mátyás utca)	19 (5b)	szecessziós lakóház	védett homlokzat
118	37075	Czuczor utca	5	szecessziós lakóház	védett homlokzat
118	37078	Közraktár utca	12/a	szecessziós lakóház	védett homlokzat
118	37079	Közraktár utca	12/b	szecessziós lakóház	védett homlokzat
118	37074	Lónyay utca (Czuczor utca)	23 (7-9)	eklektikus lakóház	védett homlokzat
118	37080	Lónyay utca	25	szecessziós lakóház	védett homlokzat
118	37081	Lónyay utca	27	szecessziós lakóház	védett homlokzat
119	36860	Högyes Endre utca	6	eklektikus lakóház	védett homlokzat
119	36861	Högyes Endre utca	8	eklektikus lakóház	védett homlokzat
119	36852	Kinizsi utca	31	eklektikus lakóház, ún. „Kinizsi-ház”	védett épület
119	36853	Kinizsi utca	33	eklektikus lakóház	védett homlokzat
119	36854	Kinizsi utca	35	eklektikus lakóház	védett homlokzat
119	36855	Kinizsi utca	37	eklektikus lakóház	védett homlokzat
119	36851	Knézich Kinizsi utca	2 (29)	eklektikus lakóház	védett homlokzat
119	36857	Knézits utca	6	eklektikus lakóház	védett homlokzat
120	36912	Bakáts tér (Knézich)	12 (17)	koraeklektikus iskolaépület	védett épület
120	36911/2	Bakáts tér	13	r.k. főplébánia eklektikus épülete	védett épület
120	36928	Bakáts tér (Ráday)	14 (48)	polgármesteri hivatal eklektikus, neoreneszánsz	védett épület
120	36913	Knézits utca	15	eklektikus lakóház	védett épület E21

tömb	hrsz	utca	ház sz.	megnevezés, leírás	védelem fajtája
120	36914	Knézits utca Ráday utca	3-13 36	eklektikus iskolaépület	védett homlokzat (a Ráday utca 36. miatt a telek műemléki védelem alá tartozik)
120	36923	Ráday utca Kinizsi utca	34 19	szecessziós lakóház	védett homlokzat
120	36924	Ráday utca	38-40	szecessziós lakóház	védett homlokzat
121	36947	Bakáts tér	1	lakóház, későeklektikus téglarchitektúrás saroképület	védett épület
121	36953	Bakáts utca	6	szecessziós lakóház	védett homlokzat
121	36963	Kinizsi utca	13	szecessziós lakóház	védett homlokzat
121	36966	Kinizsi utca (Ráday utca)	17 (35)	szecessziós lakóház	védett homlokzat
121	36957	Lónyay utca	42/a	eklektikus lakóház	védett homlokzat
121	36956	Lónyay utca	42/b	eklektikus lakóház	védett homlokzat
121	36954	Lónyay utca (Bakáts utca)	46 (4)	historizáló téglarchitektúrás, sarokhangsúlyos lakóház	védett épület É 39
121	36965	Ráday utca	37	szecessziós lakóház	védett homlokzat
121	36952	Ráday utca	39	eklektikus lakóház	védett homlokzat
121	36951	Ráday utca	41	eklektikus lakóház	védett homlokzat
121	36949	Ráday utca	47	eklektikus lakóház	védett homlokzat
123	37095/23	Közraktár utca Zsíl utca	20/a 1	modern lakóház	védett homlokzat
123	37095/22	Közraktár utca	22	modern lakóház	védett homlokzat
123	37095/13	Közraktár utca (Gálya utca)	22/a (2)	modern lakóház	védett homlokzat
124	37095/3	Közraktár utca (Gálya utca)	22/b (1)	modern lakóház	védett homlokzat
125	36873	Bakáts tér	10	szecessziós, volt Erdey Szanatórium, később Schöpf- Merei Ágost Kórház	védett épület
125	36888	Bakáts tér	9	szecessziós lakóház	védett homlokzat
125	36868	Högyes E. utca	5-9	Semmelweis Egyetem Gyógyszerészeti Intézet	védett épület É42
125	36867	Högyes Endre utca	11	eklektikus lakóház	védett homlokzat
125	36866	Högyes Endre utca	13	eklektikus lakóház	védett homlokzat
125	36865	Högyes Endre utca	15	eklektikus lakóház	védett homlokzat
125	36870	Högyes Endre utca	3	eklektikus lakóház, átalakított	védett homlokzat
125	36869	Högyes Endre utca	5	eklektikus egyetemi épület	védett homlokzat
125	36873	Knézich utca	14	Idősek Otthona, neobarokk épületegyüttes, volt Elisabetinum	védett épület
127	36904	Bakáts tér Ráday utca	3 50	szecessziós lakóház	védett homlokzat
127	36905	Bakáts tér	4	eklektikus lakóház	védett homlokzat
127	36906	Bakáts tér	5	szecessziós lakóház	védett homlokzat
127	36908	Bakáts tér	7	eklektikus lakóház	védett homlokzat
127	36909	Bakáts tér	8	eklektikus lakóház	védett homlokzat

tömb	hatsz.	utca	ház sz.	megnevezés, leírás	védelem fajtája
127	36903	Ráday utca	52	eklektikus lakóház	védelem homlokzat
127	36902	Ráday utca	54	eklektikus lakóház	védelem homlokzat
127	36901	Ráday utca	56	eklektikus lakóház	védelem homlokzat
127	36898	Ráday utca Ferenc krt.	60 6	szecessziós lakóház	védelem homlokzat
128	36945	Bakáts utca Lónyay utca	5 48	szecessziós lakóház	védelem homlokzat
128	36940	Bakáts utca Bakáts tér	7 2	szecessziós lakóház	védelem homlokzat
128	36944	Lónyay utca	50	eklektikus lakóház	védelem homlokzat
128	36943	Lónyay utca	52	eklektikus lakóház	védelem homlokzat
128	36942	Lónyay utca	54	szecessziós lakóház	védelem épület
128	36935	Lónyay utca Ráday utca	58 59	szecessziós lakóház	védelem homlokzat
128	36933	Lónyay utca Ráday utca	62 63	szecessziós lakóház	védelem homlokzat
129	37097	Bakáts utca Központ utca Lónyay utca	1-3 24-26 39-41	szecessziós (épületközös) lakóház	védelem homlokzat
129	37100/4	Boráros tér Lónyay utca	2 51	lakóház eklektikus egységes térfal	homlokzatvédelem
129	37101/3	Központ utca (Boráros tér)	34 (2)	eklektikus lakóház	védelem homlokzat
129	37099	Lónyay utca	43	eklektikus lakóház	védelem homlokzat
129	37100/1	Lónyay utca	45	lakóház eklektikus egységes térfal	homlokzatvédelem
129	37100/2	Lónyay utca	47	lakóház eklektikus egységes térfal	homlokzatvédelem
129	37100/3	Lónyay utca	49	lakóház eklektikus egységes térfal	homlokzatvédelem

12. §-hoz

A 12.§ rögzíti a Szabályozási terület történetileg kialakult városképeinek védelme érdekében szükséges városképi védelmi, városképi illeszkedés szabályait.

13. §-hoz

A 13. § előírásai rögzítik a Szabályozási Területen belül a közlekedésre vonatkozó általános előírásokat, valamint a rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket biztosításának feltételeit.

14. §-hoz

A 14. § 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*
- *szobor, díszkút, ill. egyéb köztéri képző-vagy iparművészeti alkotás elhelyezhetőségének szabályait*
- *a „gyalogos elsőbbségű utca/tér díszburkolattal és a „közlekedési hasznosítású közterület” –ek kialakításának szabályait*

15. §-hoz

A 15. § előírásai rögzítik a reklámokra, hirdető berendezésekre vonatkozó rendelkezéseket. *(Megjegyzés: A reklámok elhelyezésére vonatkozóan a Ferencvárosi Önkormányzat egységes kerületi rendeletet kíván alkotni, mely rendelet készítése folyamatban van. Jelen § előírásai az önálló reklámokra vonatkozó rendelet megalkotása során jelen rendelet módosításával áttemelésre kerülnek az új rendeletbe.)*

16.§-hoz

A 16. § előírásai a közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó rendelkezéseket rögzítik általánosa, valamint egyedi előírást tartalmaznak a Ráday u. – Üllői u. közti gyalogos passzázs (101. sz. tömb) kialakítására vonatkozóan.

17.§-hoz

A 17. § előírásai a közműlétesítményekre egyedi, specifikus vonatkozó rendelkezéseket rögzítik.

18. §-hoz

A 18. § 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 1. Budapest és környéke légszennyezési agglomerációba tartozik. A levegőterheltségi szint határértékeiről és a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeire a 4/2011. (I. 14.) VM rendelet vonatkozik.
- A környezeti zajt okozó tevékenységek és létesítmények működése során a zaj- és rezgésterhelésre a 284/2007. (X.29) Kormány rendeletet kell betartani, valamint a 91/2015. (XII. 23.) FM rendeletben foglaltak hatályosak a zajkibocsátási határértékek megállapításának, valamint a zaj- és rezgés-kibocsátás ellenőrzésének módjáról szóló 93/2007. (XII. 18.) KvVM rendelet, valamint a környezeti zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 27/2008. (XII. 3.) KvVM-EüM együttes rendelet módosítására.
- A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestületének
- 26/2009. (XII.04.) rendelete vonatkozik a zaj elleni védelem egyes szabályaira, az építési tevékenység kormányrendeletben foglalt előírásainak szigorítására. A kerületi rendelet egyben meghatározza a kulturális vagy szabadidős zajforrásra vonatkozó zajterhelési határértékeket, a vendéglátó egységek kerthelyiségeinek működtetését, a kertépítéssel és fenntartással kapcsolatos zajt keltő tevékenységek szabályait.
- A veszélyes hulladékokra és a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályaira 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendeletben foglaltakat kell betartani.

19. §-hoz

19. Zöldfelületek

A 19. § 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 Lónyai utca szélessége, légtéraránya alapján alkalmas fasor telepítésére. Az átépítés során a forgalomcsillapított közterületek karaktere megváltozik, melynek szerves alkotói a természetet idéző fasorok. A komplex átépítés során az út- és közműkonstrukció tervezésekor az épített elemekkel, közművekkel egyenrangú elemként kell a telepítendő fasorokat is figyelembe venni.
- A fásított közterek szilárd vagy szilárdított burkolatokkal ellátott közlekedési-, séta-, pihenő terek, ahol a minimális zöldfelület és a fásítás mértékének meghatározása a közterületek használhatóvá tételét, kondicionálását biztosítja. A lombhullató fák ültetési sűrűségének elvárt mértéke a 25%-os lombkorona borítottság elérését irányozza elő.

20-23. §-hoz

A 20-23. § előírásai az egyes építési övezetek előírásait rögzítik, rendelkeznek az egyes övezetekben létesíthető funkciókról, a beépítés módjáról, a specifikus egyedi jellemzőkről valamint az alábbi paramétereikről:

Az építési övezet jele:

- a) megnevezése:

- b) az egyes telkek beépítési módja:
 c) a telkek legkisebb területe:
 legnagyobb területe:
 d) legnagyobb beépítési mértéke:
 - új épület létesítése, meglévő épület szintterület növekedéssel járó átépítése vagy bővítése esetén
 - meglévő épület esetén
 e) legkisebb zöldfelületi mértéke:
 - új épület építése esetén
 f) meglévő épület esetén legnagyobb általános szintterület:
 - új épület létesítése esetén
 - meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén
 - meglévő épület esetén
 g) legnagyobb parkolóterület:
 - új épület létesítése esetén
 - meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén
 - meglévő épület esetén
 h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:
 i) az épületek maximális épületmagassága:
 j) maximális párkánymagassága: jelen rendelet 10 §-ában meghatározottak szerint

24-26. §-hoz

A **24-26. §** a beépítésre nem szánt területek területfelhasználási egységeit, az egyéb közterületek nagyságát és átlagos szélességét valamint a beépítésre nem szánt területekre vonatkozó előírásokat rögzíti.

27.§-hoz

A **27. §** az rendelet hatálybalépésének időpontjáról és a Szabályozási Területre vonatkozó 8/2006. (III. 10.) ÖK rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

