



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: 37/2016.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2016. február 18-i ülésére

**Tárgy:** Budapest, IX. ker. BELSŐ-FERENCVÁROS (Közraktár utca – (37061/8) hrsz közterület, 37061/7 hrsz-ú telek – Fővám tér (kerülethatár)- Vámház körút (kerülethatár) – Kálvin tér területe (kerülethatár) – Üllői út (kerülethatár) – Ferenc körút – Boráros tér által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzata I. forduló

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

**Készítette:** Cséry Ágnes, Főépítészeti csoport

**Előzetesen tárgyalja:** VVKB (02.17.)

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:** dr. Bánfi Réka s.k.

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

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

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

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

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

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Belső-Ferencváros szabályozási tervének módosítására 2015 nyarán érkezett befektetői kezdeményezés. A Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság a VVKB 337/2015. (IX.09.) számú határozatával támogatta az új rendelet előkészítését, egyben felkérte a Polgármestert a vonatkozó településrendezési szerződés előkészítésére.

A tervezés megkezdésének közzététele megtörtént az önkormányzat honlapján a „partnerségi egyeztetés” felületen, az e-mailben elérhető ingatlantulajdonosok figyelmét is felhívtuk erre, valamint a felhívás megjelent a Ferencváros Újság 2016. február 1-i számában. Az államigazgatási szervek véleményének előzetes kikérése is megtörtént.

A beérkezett vélemények folyamatos figyelemmel kísérése mellett folyt a tervezet készítése.

A tervezés és elfogadás folyamatát a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 36. §-ában foglalt teljes eljárás szerint kell lefolytatni, mert sem az egyszerűsített, sem a tárgyalásos eljárás feltételei nem állnak fenn.

A mellékelt munkarészek alapján kérem a T. Képviselő-testületet, hogy döntsön az államigazgatási egyeztetés megkezdhetőségéről és a rendelet tervezet kifüggesztéséről.

Budapest, 2016. február 11.

dr. Bácskai János polgármester megbízásából

Szűcs Balázs főépítész s.k.

### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest, IX. ker. BELSŐ-FERENCVÁROS (Közraktár utca – (37061/8) hrsz közterület, 37061/7 hrsz-ú telek – Fővám tér (kerülethatár)- Vámház körút (kerülethatár) – Kálvin tér területe (kerülethatár) – Üllői út (kerülethatár) – Ferenc körút – Boráros tér által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatának tervezetét elfogadja, kifüggesztésével egyetért és a Kerületi Építési Szabályzat készítését a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendeletben foglaltaknak alapján teljes eljárásban folytatja le.

Határidő: 15 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

dr. Szabó József Zoltán jegyző, a rendelet-tervezet kifüggesztéséért

Mellékletek:	M01	M-1	Védelem alatt álló épületek listája
	M02	M-2	Geodéziailag bemért párkánymagasságú épületek
	M03	M-3	Tömbök számozás szerinti lehatárolása
	M04	SZ-1	Szabályozási Terv
	M05	K-1	Közterületek átlagos szélessége
	M06	V-1	Védett épületek, épületegyüttesek

**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. §**

- (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, épüleegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni, 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 épület valamennyi az övezet területén elhelyezhető – nem parkolóterületi - rendeltetésű építményszintjének összesített bruttó alapterülete
2. **Épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete:** az épület valamennyi kizárólag parkolóterületi és annak üzemeltetéséhez szükséges közlekedés és egyéb rendeltetésű építményszintjének összesített bruttó alapterülete
3. **Gerincmagasság:** a magastető tetősíkjainak legmagasabb metszészvonala és a rendezett terepszint között függőlegesen mért távolság.
4. **Hagyományos tetőidom:** történetileg kialakult összetett (magas) - tetőidom, manzárd-tető (saroktorony, kupola, kiemelt oromfal stb.), jellemző tetőhajlásszög: 35° feletti
5. **Komplex közterület-rendezési terv:** közlekedési, közmű, kertépítészeti és közterület-rendezési munkarészekkel, az utcabútorok, köztárgyak rendszerének meghatározásával – készítendő a Szabályozási Terv szerint korlátozott gépjárműforgalommal érintett utcák, utcaszakaszok, közparkok, közkertek, közterek és terek kialakítására. A terv egy-egy utcára, vagy annak szakaszaira, térre egyszerre, egységesen készítendő el, a megvalósítás utcaszakaszonként, ütemezve is lehetséges.
6. **Lapostető:** épület felső lehatárolására szolgáló 10 fok hajlásszög alatti szerkezet.
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 építészetileg igényes kialakítás
9. **Pavilon:** kereskedelmi, szórakoztató, vendéglátó vagy szolgáltató tevékenységre használt, meghatározott ideig fennálló építmény
10. **Párkányvonal:** A tetősík alsó vízszintes határvonala.
11. **Térdfal:** a homlokzati fal folytatása az épület zárófödémének felső síkja fölött.
12. **Tetőidom (magastető szerkezet):** a zárófödém fölé emelkedő, 10 fok feletti hajlású tetősíkok valamint függőleges térlezáró szerkezetek összessége.
13. **Tetőkert:** lapostető szerkezeten 41 cm vagy azt meghaladó felszintakarással kialakított, növényzettel beültetett szerkezet.
14. **Tetőterasz:** lapostető szerkezeten járható burkolattal és növényzettel kialakított, fenntartást igénylő szerkezet.
15. **Vezérszint:** az épületek utcaszíni kialakítása
16. **Zöldtető:** legalább 21 cm termőréteggel, vagy könnyített szerkezetű talajjal telepített tető.

#### 4. A rendelet mellékletei

##### 4. §

- (1) Térképi és rajzi mellékletek
  - a) SZ-1 Szabályozási Terv
  - b) K-1 Közterületek átlagos szélessége
  - c) V-1 Védett épületek, épületegyüttesek - térkép
- (2) Szöveges mellékletek
  - a) M01 M-1 Védelem alatt álló épületek listája
  - b) M02 M-2 Geodéziailag bemért párkánymagasságú épületek
  - c) M03 M-3 Tömbök számozás szerinti lehatárolása

## 5. Szabályozási elemek

### 5.§

- (1) Jelen rendelet csak a Szabályozási Tervvel együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.
- (2) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
  - a) közterületek átlagos szélessége tömbönként
  - b) építési övezet határa
  - c) építési övezet jele
  - d) építési hely
  - e) térszín alatti beépítés határa közterületen
  - f) kötelező gyalogos és kerékpáros átjárás helye, kapcsolat javasolt nyomvonala
  - g) közforgalom elől el nem zárható terület
  - 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) metró vonalak védelmi zónája (FRSZ szerint)
- (3) A védelem és korlátozás elemei közül kötelezőnek kell tekinteni a jelen rendeletben, illetve más jogszabályban 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 a kialakult telekszerkezet történeti értékű, városkép-meghatározó erejű.
- (2) A Szabályozási Területen nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) A Szabályozási Területen a telkek a telekrendezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók.
- (4) A telekalakítással nem jöhet létre az övezeti előírásokkal ellentétes állapot.
- (5) Az övezeti határvonal minden esetben telekhatár is, egy telken két övezet nem jöhet létre.

## 7. Területfelhasználás, övezeti besorolás

### 7. §

- (1) A Szabályozási Terület, valamint az azt közvetlenül határoló területek a TSZT és az FRSZ szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódnak.
- (2) A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
  - a) Vt-V: 5.0 (3.5+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 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 területi egységen belüli közterületek  
c) Z-kp – közkert, közpark terület
- |                  |               |
|------------------|---------------|
| Markusovszky tér | (36847) hrsz. |
|------------------|---------------|

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

### **8. §**

- (1) A Szabályozási Területen elhelyezhető létesítményeket a vonatkozó építési övezetek és az övezetek előírásai tartalmazzák.
- (2) A Szabályozási Területen telkenként több épület elhelyezhető a vonatkozó előírások betartásával, egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (3) A legnagyobb megengedett épületmagasság és párkánymagasság értékeket a jelen rendelet 10. §-ában és az övezeti előírásokban meghatározottak szerint kell figyelembe venni.
- (4) Meglévő épület, épületrész akkor bontható, ha
  - a) nem áll értékvédelem alatt
  - b) az érték védője a bontáshoz hozzájárult, vagy azt életveszély elhárítása szükségessé teszi.
- (5) Zárt egyedi, egy gépjármű elhelyezésére alkalmas gépjárműtároló önállóan, sorolva, vagy építmény részeként nem létesíthető, meglévő épületek és kialakult állapot esetében ezek megszüntetésére törekedni kell.
- (6) A Szabályozási Területen a parkolóhely-létesítési kötelezettséget jelen rendelet 13. §-ának előírásaiban foglaltaknak megfelelően kell biztosítani.
- (7) Reklámvilágítással, telken belüli térvilágítással káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.
- (8) A Szabályozási Területen sátor, lakókocsi, mozgóárus, tűzrakóhely állandó jelleggel nem helyezhető el.
- (9) A Szabályozási területen napkollektor, napelem településképi bejelentési eljárás alapján helyezhető el.
- (10) Jelen rendeletben szereplő – egyéb jogszabályban nem rögzített – fogalmak értelmezését jelen rendelet 3. §-a tartalmazza.

## **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 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) Építési telek beépítése az utca felől kötelező.

- (3) A Szabályozási Területen új épület létesítése és meglévő épület bővítése, átépítése esetén az elő-, oldal- és hátsókert mérete: 0,0 m, meglévő épületek esetében kialakult, kivéve azokat a telkeket, ahol a Szabályozási Terven építési helyet került jelölésre.
- (4) Új épület létesítése esetén és abban az esetben, ha a meglévő épület átépítése, bővítése a kialakult korábbi beépítéstől eltérő állapotot eredményez (a jelen § (14)-(16) bekezdésében foglaltak kivételével), az egyes telek és az azt határoló telkek egyedi adottságainak megfelelően jelen rendelet előírásainak megtartásával településképi véleményezési eljárásban kell a beépítést meghatározni.
- (5) Közterületről és a szomszédos épületből láthatóan maximum 1 m-nél magasságú új tűzfal alakítható ki, ezt meghaladó mérték esetén az épület határoló falát zárt homlokzatként kell megtervezni.
- (6) Oldalsó épületszárny kialakításakor a szomszédos tűzfal takarása javasolt. ?
- (7) Nyitott udvaros, vagy épületközzel kialakított épület a Vámház körúton, az Üllői úton és a Ferenc körúton nem létesíthető.
- (8) 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 lépcső és annak korlátja kivételével semmilyen építmény nem épül,
  - c) a megközelítéséhez szükséges lejárati a homlokzatsíktól mért legfeljebb 0,5 m-t foglal el a közterületből és a biztonságos gyalogosmozgás céljára fennmaradó közterület szélessége minimum 1,0 méter.
- (9) Meglévő épület tetőtérének beépítése csak abban az esetben engedélyezhető, ha
  - a) az új rendeltetési egység után számított gépjárművek elhelyezése jelen rendelet parkolási előírásai szerint megoldott,
  - b) a párkánymagasság nem nő, az épületmagasság csak a tető hajlásszög-emelés mértékéig nő, az épület tetőidoma a 10. § (3) bekezdésnek megfelelően alakul át,
  - c) a tetőtérben csak egy épületszint épül (rendeltetési egységen belüli galéria engedélyezhető).
- (10) Új épületeknél az eső- illetve napvédő szerkezetek helye kialakítandó, egyedi légkondicionáló berendezések közterületről nem látható elhelyezésének lehetősége biztosítandó, vagy központi légkondicionálás létesítendő.
- (11) Közterület felőli emeleti homlokzatokon eső-, illetve napvédő tető, vagy más rögzített ernyőszerkezet, újonnan külső tokos redőny nem létesíthető.
- (12) A Szabályozási Terven a „hely értékéhez méltó módon kialakítandó épületegyüttesek” esetében az épület átépítése, a homlokzat felújítása a hely városképi értékéhez méltóan lehetséges.
- (13) Épülethomlokzatokkal határolt udvaros épület zöldtetős vagy tetőteraszos kialakítású udvarlefedése a földszinti szint vagy első emelet födémének magasságában létesíthető, amennyiben az alatta lévő szinteken a lakás rendeltetés megszűnik. Áttetsző tetővel való lefedés bármelyik szint födémének magasságában létesíthető
- (14) Meglévő épületek esetében - amennyiben az épületen belül felvonó létesítése műszakilag nem megoldható – felvonó és annak szerkezete az udvarban elhelyezhető. Felvonó létesítése esetén annak szerkezetét a közterület felől nem látható módon kell kialakítani.
- (15) 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 terület az FRSZ 5. § (5) bekezdésének a) pontjában meghatározott kiemelten védendő karakterű terület –I. párkánymagassági kategóriába tartozik.
- (2) A megengedett legnagyobb épület-és párkánymagasság értékeket az FRSZ előírásainak betartásával együttesen az alábbiak figyelembe vételével kell meghatározni:
  - a) az övezeti előírások, jelen rendeletben szereplő egyedi előírások
  - b) a 9. § (4) bekezdése é (9) bekezdés b) pontja
  - c) az illeszkedés általános szabályai,
  - d) az adott utcaszakasz adottságai,
- (3) Új építés 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) nem hagyományos tetőidommal lefedett épület összterfogata nem haladhatja meg a hagyományos tetőidom szabályai szerint kialakított épületét.
- (4) Meglévő tetőidomon, oromfalas kiemelésen létesíthető nyílászárók elhelyezése városképi okokból megtiltható, korlátozható.
- (5) Közterület felé néző tetősíkon csak síkban fekvő ablakok helyezhetők el.
- (6) Meglévő épületen közterület felé lapostető nem létesíthető, „negatív terasz” kialakítható.
- (7) Lapostető csak zöldtetőként, tetőkertként, tetőteraszként, illetve teraszként létesíthető.
- (8) Tető héjalása a környezetébe illő cserép, pala, vagy más, igényes fedőanyag lehet.

## **11. Értékvédelem**

### **11. §**

- (1) A jelenleg hatályos védettségeket az F-1 és M-1 sz. Mellékletek tartalmazzák. (forrás: műemléki védettség: 7/2005. (III.1.) NKÖM rendelet; 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; a helyi (kerületi) védettségek: a Ferencvárosi Önkormányzat 8/1996. (III.8.) rendeletének 1. sz. Melléklete).
- (2) A védettség által érintett épületekre vonatkozó előírásokat a hatályos vonatkozó törvények, rendeletek tartalmazzák.
- (3) A Területen nyilvántartott régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek vannak. Bármilyen felszínmunkával járó beruházás esetén a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvényben foglaltak 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.
- (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 kiállítását az épületen már



- meglévő homlokzati elemekkel azonos értékekkel, azok rendszerébe illesztetten, igazodóan kell meghatározni.
- (3) Épület közterület felől látható homlokzatain a (2) bekezdés. szerinti építészeti elemek alkalmazása megtiltható amennyiben a városépítészeti környezethez való illeszkedés ezt indokolja.
  - (4) Homlokzati elemek legnagyobb megengedett kiállása:
    - a) 15 m, vagy annál nagyobb átlagos közterület-szélesség esetén: 1,5 m,
    - b) 12 m-15 m közötti átlagos közterület-szélesség esetén: 1,0 m,
    - c) 12 m, vagy annál kisebb átlagos közterület-szélesség esetén: 0,5 m; kizárólag osztó-és zárópárkány vagy az épületet tagoló szerkezeti elem létesítése céljára.
  - (5) Épület közterületről látható homlokzatain, tetőidomán légkondicionáló berendezés, parabolaantenna és egyéb, épületgépészeti vagy hírközlési vevőberendezés elhelyezése nem engedélyezhető. Lapostetős épület zárófödémén parabolaantenna, mobiltelefon-átjátszó elhelyezhető, legfeljebb 4 m magasságig. Az épületek közterületről látható homlokzatán és tetőzetén légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, kültéri klímaberendezés, fémkémény nem helyezhető el.
  - (6) Az épületek homlokzatszínezésére a településképi véleményezési eljárás rendje vonatkozik.
  - (7) Értékvédelem alatt álló, arra javasolt, vagy főútvonal mentén álló épület, épületrész (homlokzat) közterületi homlokzatának felújítása során, amennyiben az épület vezérszíni sávjának eredeti kialakítása terven, vagy régebbi felvételen hozzáférhető, az eredeti portálrend helyreállítása javasolt. Amennyiben ezek nem fellelhetők, úgy az épület architektúrájának, stílusának, a homlokzati nyílászárók kiosztásának megfelelő módon kell a kirakatportálokat átalakítani, felújítani. Egyéb épületek esetében fenti előírásokat irányadónak kell tekinteni.
  - (8) Védett épületek nyílászárói csak azonos anyagú, osztásrendű és színű újakra cserélhetők. A nem védett épületek esetében az osztásrend és a szín megtartása kötelező, az anyag megtartása ajánlott. Változtatás esetén a településképi bejelentési és kötelezési eljárásról szóló rendelet előírásai szerint kell eljárni.
  - (9) Kirakatportál biztonsági berendezését, árnyékoló szerkezetét a portál kialakítással/átalakítással együtt kell megtervezni. Mechanikai védelem (rács, redőny) kerülendő (kivéve, a történeti táblás szerkezetű megoldások), a beépített redőnytokba beépített új biztonsági rács elhelyezhető. Homlokzati síkon és előtte biztonsági rács nem létesíthető, újonnan kizárólag az üvegfelület mögött helyezhető el. Árnyékoló szerkezet a kirakatportál részeként, vagy a falsíkon belül alakítandó ki.
  - (10) 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 törekedni kell a beépített redőnyszekrény felújítására. A külső árnyékolónak felhúzott/behúzott állapotában a homlokzatképzés módjával azonosan az emeleti épületsíkon vagy a felszínszíni portálsíkon belül takarnak kell lenni. Az árnyékolónak látszó szekrénye, burkolata, takarólemeze nem lehet, új épület építése vagy meglévő épület felújítása vagy átalakítása esetén sem. Kivételt képez a homlokzat egységes, egyidejű építés, felújítás, átalakítás igényes építészeti kialakítása esetén.
  - (11) Automata berendezés (italautomata, bankautomata, stb.) portál részeként kialakítva létesíthető.
  - (12) Épületek között illetve közterületeken légvezeték, légkabel, adatkabel nem létesíthető.
  - (13) Új épület létesítése esetén az épület tetőfelülnézetét ötödik homlokzatnak kell tekinteni. Az épületek tervezése során az épületekkel együtt, a csatlakozó épületeket is feltüntetve, tetőfelülnézetet is meg kell tervezni, ezt bemutató tömegvázlatot kell készíteni.

### 13. Közlekedés, parkolás

#### 13. §

- (1) A Szabályozási Területen lévő utcák szabályozási szélessége kialakult, nem változtatandó.
- (2) A Szabályozási Területen az akadálymentes közlekedést biztosítani kell.
- (3) Új épület létesítése, illetve épületbővítés esetén az a jelen rendeletben előírt férőhelyeket az építéssel egy időben – a műszaki adottságok keretein belül - telken belül kell kialakítani. Meglévő épület bővítése, vagy funkcióváltása esetén csak a korábbihoz képest többletgépjármű elhelyezést kell biztosítani. 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 rendeltetészerű használatához megállásra, várakozásra kijelölt illetve egyéb szakhatóságok által kötelezően előírt terület.
- (5) A rendeltetészerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:  
Egy személygépkocsi számítandó:
  1. minden lakás után,
  2. szálláshely szolgáltató egység minden vendégszobaszám 50 % után
  3. vendéglátó egység fogyasztóterének minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
  4. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatottja vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett nettó 100 m<sup>2</sup>-e után
  5. felsőfokú oktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett nettó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  6. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység minden megkezdett 10 férőhelye után,
  7. egyéb művelődési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 100 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  8. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után,
  9. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett nettó 25 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  10. raktárhelyiségek minden megkezdett bruttó 500 m<sup>2</sup> alapterülete után
  11. irodafunkció esetén az épület területének minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után
  12. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett bruttó 50 m<sup>2</sup> alapterülete után,
  13. idősek otthona esetében a szobaszám 50 % után
  14. kollégium esetében a szobaszám 50 %-a után.
  15. egyéb esetekben a parkolás az OTÉK vonatkozó előírásai alapján biztosítandó.
- (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.
- (8) A közterületek átépítése és a komplex közterület-rendezési tervek készítése során a kerékpáros infrastruktúra helyét biztosítani kell.

## 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 szélesség biztosítva legyen.
- (2) A városközponti környezetbe illeszkedő utcabútorok, köztárgyak, kiemelt növényágak csak a közlekedést nem zavaró módon helyezhetők el.
- (3) A Szabályozási Területen közterületen állandó jelleggel csak a jelen rendelettel és a komplex közterület-rendezési tervekkel összhangban 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 bankjegyaautomata, vitrin nem helyezhető el.
- (5) A Szabályozási Területen közterületen ideiglenes jelleggel elhelyezett építményekre vonatkozóan a közterületek használatára és rendjére vonatkozó hatályos Önkormányzati rendelet rendelkezései irányadók.
- (6) Vendéglátó terasz létesítése a határoló nagyforgalmú utakon: a Ferenc körút, Üllői út, Vámház körút (a tervezett forgalomcsillapítás, útpálya-szűkítés megvalósításáig), illetve a Közraktár u. és a Kinizsi u. mentén a határértéket meghaladó légszennyezettség, a zaj miatt és/vagy a gyalogosforgalom zavartalan biztosítása érdekében közterület-használati megállapodásban rögzítettek alapján történhet.
- (7) A (6) bekezdésben nem szabályozott közterületeken vendéglátó szezonális terasz
  - a) a közterületen legalább 1.5 m szabad gyalogos járófelület biztosításával,
  - b) az épület főkapujának és egyéb rendeltetési egységeinek, kirakatainak akadálytalan megközelítése biztosításával létesíthető, amennyiben
  - c) a vendéglátó egységben a bővített férőhelyszámnak megfelelően méretezett kapacitás rendelkezésre áll.
- (8) 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 öltöztetett kialakítással kell megoldani. Árnyékolását önálló, összefüggő mobil napernyővel, valamint jelen rendelet 12.§ (10) bekezdésében meghatározottaknak megfelelően kell megoldani. A közterületi szezonális vendéglátó teraszok téliesítése nem megengedett.
- (9) A közterületi szezonális vendéglátó teraszok a működéshez szükséges vezetékes infrastruktúra (elektromos kábelek) ellátását a komplex közterület-rendezési tervekben megtervezett módon, burkolatba süllyesztett formában folyamatosan ki kell építeni. A gyalogos járófelületeken és azok légterében a gyalogosok mozgását akadályozó módon kábeleket átvezetni ideiglenes jelleggel sem lehet.
- (10) Gyalogos passzázs területén vendéglátó terasz akkor létesíthető, ha a szabadon maradó szélesség legalább 3.0 m.
- (11) 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 vezetékének kivételével – nem létesíthető, meglévő felújításkor megszüntetendő.
- (12) Szobor, díszkút, illetve egyéb köztéri képző-vagy iparművészeti alkotás át-, vagy elhelyezése, felújítása, eltávolítása csak a főépítéssel egyeztetetten, közterület rendezési terv alapján történhet, településképi bejelentési eljárás lefolytatását követően.

- (13) A „gyalogos elsőbbségű utca/tér díszburkolattal” jelű közterületek forgalomcsillapított, vagy a forgalomcsillapítás rendszerébe bevonandó közlekedési területek. Átépítésük, fenntartásuk a komplex közterület-rendezési tervek alapján, a már megvalósult szakaszokkal összhangban végzendő.
- (14) A „közlekedési hasznosítású közterület”-ek jelenleg nem forgalomcsillapított, de a városrész egységes közlekedési vizsgálatával megalapozottan abba bevonható közterületek. Átépítésük esetén a komplex közterület-rendezési tervben meghatározott tartalmú közterület-átépítés nem kötelező.

## **15. A reklámokra, hirdető berendezésekre vonatkozó rendelkezések**

### **15. §**

- (1) Épületek homlokzatának (fóliázás, rávetítés, stb. útján) hirdetőfelületként való hasznosítása nem megengedett.
- (2) A Területen óriásplakát, illetve 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó nem helyezhető el, kivéve a kulturális rendezvényt hirdető plakátokat, az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen, közterület feletti átfeszítésen valamint egyes épületek építése során ideiglenes hirdetőfelület, melyet legkésőbb a használatbavétel időpontjáig kötelező elbontani.
- (3) Épületen felirat, hirdető- és tájékoztató tábla, hirdető-berendezés, cégtábla, cégér, logó, reklám, reklámhordozó, kirakati létesítmény, stb. (továbbiakban: tábla, hirdetés) A/3 (420x298 mm) méret felett településképi bejelentés alapján helyezhető el. Elhelyezésük a meglévő homlokzat architektúrájához, tagoláshoz, nyílászáróinak rendszeréhez méretükben és elhelyezkedésükben szervesen illeszkedően, új épület esetén az építési terven meghatározott helyre, vagy a kialakult állapothoz illeszkedően lehetséges.
- (4) Épületen csak olyan felirat, hirdető-berendezés helyezhető el, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, annak tevékenységére vonatkozik:
  - 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 helyezhetők el.
- (5) Épület közterület felől látható homlokzatain doboz-szerűen kialakított belső megvilágítású hirdető-berendezés legfeljebb 10 cm vastagsággal alakítható ki. Táblaszerűen kialakított cégér, felirat külső megvilágítása, 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 m<sup>2</sup> lehet.
  - d) a tartószerkezet homlokzati falsíktól mért kiállása legfeljebb 0,75 m lehet,
  - e) önálló világítása nem lehet, külső megvilágítása megengedett.
- (7) A cégér, logó tartószerkezetét, felszerelésének módja, anyaga, színe, a homlokzaton megjelenő cégérek távolsága településképi okokból meghatározható. 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.

- (8) A világörökség kiterjesztett területén (műemléki jelentőségű terület) és a Duna felől látható felületeken illetve bármilyen Budáról (Gellért-hegyről) látható helyen hirdető-berendezés, reklámhordozó, fényreklám nem helyezhető el.
- (9) A (8) bekezdésben nem szabályozott épületek tetőzetén csak vonalszerű, áttört fényreklámok kerülhetnek elhelyezésre oly módon, hogy, a budai Duna-partról a városképet ne zavarják és a főútvonalakról a meglévő városképbe illeszkedő látványt nyújtsanak. Az elhelyezés településképi bejelentés alapján lehetséges.
- (10) 2 m<sup>2</sup>-t meghaladó tábla, hirdetés csak meghatározott időre létesülő kerítésen, állványzaton helyezhető el:
  - a) építkezés kerítésén
  - b) építési állványzat védőhálóján,
- (11) Kulturális rendezvény, műsor, plakát, önkormányzati vagy választási hirdetés csak engedélyezett hirdető-berendezésen helyezhető el.
- (12) Felhagyott felirat, hirdető-berendezés eltávolításáról annak létesítője, vagy az érintett ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni.
- (13) Égboltot pásztázó fényszóró/fénycsóva használata a Területen, illetve a parti vizilétesítményeken csak rendezvény alkalmával lehetséges.
- (14) A Ráday u. 46. sz. telek (hrs.: 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.
- (15) 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 lehetséges.
- (16) Hirdető-berendezéssel egybeépített köztárgy egységes komplex közterületrendezési terv alapján elhelyezhető. Köztárgyon (hulladékgyűjtőn, padon, közmű-műtárgy berendezésén, támfalon, hídon, hídszerkezeten, tömegközlekedési tájékoztató táblán, korláton, kerítésen, parkoló automatán, vezeték tartó és közvilágítási oszlopon, játszótér eszközén, semmilyen közterületen elhelyezett tárgyon) utólagosan reklám, hirdetés nem helyezhető el.
- (17) Nem helyezhető el közterületen az épület, üzlet rendeltetésének reklámozását szolgáló feliratot, árut tartalmazó hordozható berendezés, megállító tábla, menü tartó, állvány, fogas, bemutató polc, vagy maga az áru kivéve a
  - a) virágárusítás,
  - b) zöldség-gyümölcs árusítás
  - c) egyéb árubemutatót szolgáló,legfeljebb 2 m<sup>2</sup> közterületet az üzlet nyitvatartása alatt igénybevevő köztéri kitelepülést, az üzlet közterületi saját kirakatportálja előtt legfeljebb 1 m szélességben legalább 1,5 m szabad gyalogosközlekedési sávot biztosítva.
- (18) Imissziós mérések eredményeit kijelző, turisztikai, vagy önkormányzati információs tábla nem minősül reklámhordozónak, így területhasználati engedély birtokában 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 terület kialakításának, fenntartásának módját az Önkormányzattal kötött szerződésben kell rögzíteni.

- (2) A közhasználat céljára átadott területeken elhelyezett hirdető-berendezések, építmények, köztárgyak, közművek létesítésének feltételei azonosak a közterületen elhelyezettekével.
- (3) 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) területéről nyílóan csak üzlethelyiségek, vendéglátó létesítmények és közforgalmú irodák helyezhetők el.

## **17. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések**

### **17.§**

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabályokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett közműhálózatoknak és azok védőtávolságának közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha más műszaki megoldás nem létezik és ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (3) 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.
- (4) Útrekonstrukció esetén – amennyiben szükséges - az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.
- (5) Az átépülő közművezeték az ágazati előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyen maradó közmű mellé, hogy utcafásításra terület szabaduljon fel.
- (6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni, azokon semmilyen reklámozási célú felület nem alakítható ki. A közművezetékeket 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, járófelületnek alkalmas tetőszerkezetű, kis helyigényű nyomásszabályozó telepítendő.
- (7) A Szabályozási Területen épület létesítése csak a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén lehetséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a vezetékes ivóvízellátást, a tűzvíz-ellátást, a közcsatornás szenny- és csapadékvízvezetést, a villamosenergia ellátást, a felszínázellátást és a vezetékes hírközlést.
- (8) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyás-fenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizeket helyi átemelő létesítésével kell a közcsatornahálózatba vezetni.
- (9) A Területen terepszint alatti építkezéssel a talaj-és rétegvíz áramlás útját elzárni nem szabad, annak megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (10) A terepszint alatti építkezéseknél figyelembe kell venni a Dunán levonuló árhullámok hatására jelentkező talajvízszint-mozgást.
- (11) 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.

- (12) A parapetkonvektoros hőellátás türt műszaki megoldásnak tekintendő, új csak abban az esetben létesíthető, ha a füstgáz elvezetésre más műszaki lehetőség nincs.
- (13) A Szabályozási Területen belül a közép-, a kiefeszültségű és közvilágítási hálózatokat felszín alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. A helytakarékoság érdekében hírközlési kábelként multifunkcionális telekkommunikációs kábel elhelyezése szükséges.
- (14) Az országos mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges előírt magassági korlátozást be kell tartani.
- (15) Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény (antenna, antenntartó szerkezet) elhelyezésére önálló tervet kell készíteni, ha azok bármely mérete meghaladja:
  - a) antenna esetében a 4,0 m-t,
  - b) antenntartó szerkezet esetében a 6,0 m-t.

Közcélú antenna elhelyezés településképi bejelentési eljárás alapján úgy kell történnjen, hogy magassága legfeljebb 5,0 m-rel haladja meg az épület tetejének gerincmagasságát, illetve a zárófödém magasságát.

## **18. Környezetvédelem**

### **18. §**

- (1) A Szabályozási Területen talajszennyező tevékenység nem folytatható.
- (2) A hatályos felszín alatti vízminőségvédelmi rendelet „érzékeny” felszín alatti vízminőségvédelmi kategória határértékei betartandók.
- (3) A mélygarázsok szellőztető kürtőit tetőgerinc magasságába kell vezetni, a használt levegő kivezetése során a mindenkor hatályos levegőtisztaság-védelmi előírásokat és határértékeket be kell tartani.
- (4) Bármely építési munka során, illetve az építőanyag, talaj és építési törmelék szállításánál az építető köteles gondoskodni a kiporzás elleni védelemről (pl. megfelelő építési technológia alkalmazása, a felvonulási utak és területek pormentesítése, permetezése, átmeneti burkolása, fedett szállítás.)
- (5) A mindenkor hatályos levegőtisztaság-védelmi rendelet vonatkozó határértékeit kell betartani a Szabályozási Területen. Káros légszennyezéssel járó, bűzt kibocsátó tevékenység nem folytatható.
- (6) A Szabályozási Területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú (táv hő, gáz, elektromos) formában kell biztosítani.
- (7) A hatályos zaj- és rezgésvédelmi rendelet előírásai betartandók. Új létesítmények csak úgy helyezhetők el, ha az épületek belső téri zajszintje a rendelet előírásainak megfelel. A határoló utak mentén passzív akusztikai védelmi megoldások is alkalmazhatók.
- (8) Gépészeti berendezések csak úgy helyezhetők el, illetve üzemeltethetők, hogy zajkibocsátásuk lakóépületek, intézmények és parkok rendeltetésszerű használatát ne zavarják. A működés során a hatályos zajvédelmi rendelet határértékeit be kell tartani.
- (9) Bármely építési munkát, illetve építéshez kapcsolódó szállítás csak úgy végezhető, hogy a keletkező zaj és rezgés a lakónépességet a lehető legkevésbé zavarja. Az építési zajkibocsátás mértékét és időtartamát az illetékes hatóság szükséges esetben korlátozhatja (pl. késő esti, hétvégi, illetve éjszakai munkálatok betiltásával, zajkibocsátási határérték megállapításával, alkalmazott építési technológia meghatározásával).
- (10) A Szabályozási Területen keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése és szállítása a mindenkor hatályos jogszabályokat kell betartani.

## **19. Zöldfelületek**

## 19. §

- (1) A beépítés során a minimálisan kialakítandó zöldfelület arányát az övezeti előírások tartalmazzák.
- (2) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az építési telkeken és a közterületeken törekedni kell az aktív zöldfelületek minél nagyobb kiterjedésére, valamint nagy lombtömeget adó és biológiailag aktív növényzet kialakítására.
- (3) Meglévő épület szintterület növekedéssel járó átépítése, bővítése esetén az építési telek nem beépített részének minden 100 m<sup>2</sup>-e után gondoskodni kell legalább 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát nevelő, város-és árnyéktűrő fa és 20 db cserje, vagy árnyéktűrő talajtakaró, amennyiben a fátelépítés a kialakult állapotok miatt nem lehetséges, úgy összesen 40 db cserje telepítéséről. Amennyiben a telekadottságok (pl. közművezetékek, szint alatti beépítés, benapozottsági viszonyok stb.) miatt fentiek nem biztosíthatóak, a pótlás helyét a vonatkozó helyi rendeletben foglaltak szerint kell kijelölni.
- (4) Fa kivágása csak hatósági engedéllyel lehetséges, a kivágásra kerülő fák pótlása a hatályos önkormányzati rendelet előírásai szerint történhet.
- (5) A Szabályozási Terven jelölt tervezett fasorok esetében várostűrő, legalább közepes lombkoronát fejlesztő, előnevelt fák ültetendők a közterületek szélességének figyelembevételével. A fák öntözési lehetőségének biztosításáról a telepítésükkel egy időben gondoskodni szükséges.
- (6) Az új közterületek tervezése és építése során a közterületi zöldfelületek tervezéséről és kialakításáról is gondoskodni kell.
- (7) Megtartásra javasoltak a Szabályozási Terv-en jelölt fák, növény-együttesek. Kivágásuk csak különösen indokolt esetben egészségügyi okból, szakvéleménnyel igazoltan lehetséges.
- (8) 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.
- (9) A Lónyay utca teljes területére ütemezetten komplex közterület-rendezési tervet kell készíteni, forgalomcsillapított, vagy a forgalomcsillapítás rendszerébe bevont közterület kialakítása céljából. A Lónyay utca az út- és a szükséges közműrekonstrukciót követően fásítandó.
- (10) Fásított köztér 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).
- (11) Fásított köztér, közterület területén
  - a) zöldfelület legkisebb mértéke 20%,
  - b) az övezet minden megkezdett 200 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 db közepes, vagy nagy lombkoronát nevelő lombhullató fa telepítendő.

## 20. 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 építési övezetek
    - 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
- (3) A melléképítmények közül
- a)* a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
  - b)* kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - c)* kerti vízmedence,
  - d)* napkollektor
  - e)* kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel
  - f)* kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (4) 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 célokra megváltoztatni.
- (5) Az építési övezetben építményt elhelyezni zártosított beépítési móddal az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:

#### **Az építési övezet jele:**

- |  |  |
|--|--|
| <i>a)</i> megnevezése:                     | <b>Vt-V/IX-B</b>   |
| <i>b)</i> az egyes telkek beépítési módja: | városközpont terület   |
| <i>c)</i> a telkek legkisebb területe:     | zártosított  |
| legnagyobb területe:                       | 600 m <sup>2</sup>   |
| <i>d)</i> legnagyobb beépítési mértéke:    | 4500 m <sup>2</sup>  |
|  | 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 10 %
  - eb) meglévő épület esetén jelen rendelet 18. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak szerint
- 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)
  - fb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a négy- és félszörösét (4.5)
  - 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 négyszeresét (4.0)
  - gb) meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telek területének a két- és félszörösét (2.5)
  - gc) meglévő épület esetén: kialakult, alagsor és pinceszint átépítésével nem haladhatja meg a telek területét (1.0)
- h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 100%
- i) az épületek maximális épületmagassága: 24 m
- j) maximális párkánymagassága: jelen rendelet 10 §-ában meghatározottak szerint

(6) 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. épület párkány-, ill gerincmagasságát, a zárópárkány az eredeti tervek szerint állítandó vissza, a tetőtér beépíthető, a közterület felé csak tetősíkból fekvő ablak létesíthető;
- b) a Kálvin tér 6. sz. (hrsz.: 37016) új épület építése esetén: az építhető párkánymagasság legfeljebb 15 m, a Lónyay, illetve a Török Pál u. felé néző tetőn tetősíkból fektetett módon helyezhető el;
- c) a Ráday u. 10., 12. (hrsz.: 36820, 36821): a metró főszellőző kivezetési helye biztosítandó,
- d) a Ráday u. 52. (hrsz.: 36903) az épület párkánymagassága a Ráday u. 50. sz. épület felső szintje alatti osztópárkánnyal azonos magasságban alakítandó ki;
- e) 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
- f) 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) üzemanyagtöltő állomást létesíteni
- (4) A létesíthető parkoló-kapacitás minimum 300.
- (5) Az építési övezetben építményt elhelyezni zárt sorú beépítési móddal az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:

### **Az építési övezet jele:**

### **Vt-V/IX-B-P**

- a) megnevezése: városközpont terület
- b) az egyes telkek beépítési módja: zárt sorú
- c) a telkek területe: kialakult
- d) legnagyobb beépítési mértéke: jelen rendelet előírásainak együttes alkalmazásával maximum 100%
- e) legkisebb zöldfelületi mértéke: -
- f) legnagyobb általános szintterület: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telkek területét (1.0)
- g) legnagyobb parkolóterület: az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telkek területének a kilencszeresét (9.0)
- h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: 100%
- i) az épületek maximális épületmagassága: 24 m
- j) maximális párkánymagassága: jelen rendelet 10. §-ában meghatározottak szerint

## **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:
  - a) kizárólag a meglévő, kialakult funkcióhoz kapcsolódó, azt kiszolgáló és kiegészítő egyéb funkciók helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített, előírt határértékeket;
  - b) csak a fő rendeltetést kiszolgáló raktározási funkciók engedélyezhetők.
- (2) Az építési övezetekben építményt elhelyezni zárt sorú beépítési móddal az alábbi paraméterek és előírások betartásával lehet:
  - a) Központi Vásárcsarnok
  - b) Corvinus Egyetem meglévő történeti épületei
  - c) „Bálna” épületegyüttese

### **Az építési övezet jele:**

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

- a) megnevezése: városközpont terület
- b) az egyes telkek beépítési módja: kialakult
- c) a telkek területe: kialakult

- d) legnagyobb beépítési mértéke: kialakult
- e) legkisebb zöldfelületi mértéke: -
- f) legnagyobb szintterülete: kialakult
- g) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: kialakult
- h) az épületek épületmagassága, párkánymagassága: kialakult

d) az Iparművészeti Múzeum

**Az építési övezet jele:**

**Vt-V/IX-B-K4**

- 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: 15 %
- f) legnagyobb szintterülete: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telkek területének a négyszeresét (4.0)
- g) legnagyobb parkolóterülete az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telkek területének másfélszeresét (1.5)
- h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: Szabályozási Terv szerint
- i) az épületek maximális épületmagassága: 24,0 m
- j) párkánymagassága: jelen rendelet 10 §-ában meghatározottak szerint

e) 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 szintterülete: az épület általános célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telkek területének a négyszeresét (4.0)
- g) legnagyobb parkolóterülete az épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a telkek területének másfélszeresét (1.5)
- h) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke: Szabályozási Terv szerint
- i) az épületek maximális épületmagassága: 24,0 m
- j) párkánymagassága: jelen rendelet 10 §-ában meghatározottak szerint

(3) A 23. § (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 (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - c) kerti vízmedence,
  - f) kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup> 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 – Közúti közlekedési terület

II. rendű főút számára szolgáló közúti közlekedési terület:

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:

Közraktár utca	(37062) hrsz.
----------------	---------------

b) Egyéb közterületek:

utcanév	hrszt	terület m <sup>2</sup>	közterület átlagos szélessége m
Erkel utca	36 824	1407	10.0
Köztelek utca	36 839	2097	9.4
Biblia utca (korábban névtelen)	36 845/2	1114	10.0
Kinizsi utca	36 850/1	4380	15.5
Knézits utca	36 850/2	1790	9.0
Hőgyes Endre utca	36 863	2510	11.3
Angyal István kert	36 864/1	1334	-
Tompa Mihály utca	36 889	358	8.8
Ráday utca	36 929	9673	13.7
Bakáts tér	36 930/2	8023	-
Ráday utca	36 931	2451	14.7
Bakáts utca	36 946	2041	22.7
Kinizsi utca	36 967	2167	15.2
Mátyás utca	36 985	1633	11.2
Erkel utca	36 999	1263	9.8
Török Pál utca	37 012	1080	9.8
Lónyay utca	37 018	16280	16.9
Gönczy Pál utca	37 032	1465	11.1
Erkel Ferenc utca	37 038	923	10,0
Imre utca	37 048	956	11.2
Csarnok tér	37 054/22	5113	-
Pipa utca	37 055	1383	11.3
Sóház utca	37 057	2685	16.2
Mátyás utca	37 063	1658	11.1
Czuczor utca	37 073	1072	12.0
Kinizsi utca	37 086	1480	15.6
Zsíl utca	37 094	1234	14.9
Gálya utca	37 095/12	765	9.9
Bakáts utca	37 096	1700	22.0

c) **Z-kp/IX-B-M**– közkert, közpark terület

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

## 25. Beépítésre nem szánt területekre vonatkozó egyedi előírások- KÖu jelű területek

### 25. §

- (1) A KÖu jelű területek elsősorban közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak, ezek területén autósó nem létesíthető.
- (2) A KÖu jelű területeknek a gyalogosforgalom által igénybevett területére jelen rendelet 14.§-ában foglaltakat kell alkalmazni.
- (3) Kálvin térre vonatkozó egyedi előírások – az jelen rendeletben előírtakon felül az alábbi előírások alkalmazandók:
  - a) burkolt, városi térként kell kialakítani, ezen belül csak tömegközlekedés, taxi és célforgalom számára alakítható ki járműforgalmi terület,
  - b) legalább 10% zöldfelülettel, legalább 50% gyalogosforgalmi területtel, legfeljebb 20% járműforgalmi területtel kell kialakítani;
  - c) kiemelt megvilágítású területként kell kezelni;
  - d) a közvilágítás, a troli és villamos felsővezetékek berendezései és szerelvényei csak közös tartóoszlopon helyezhetők el;
  - e) Az övezet területén a metró és egyéb szint alatti létesítmények technológiai berendezései (szellőző, gépleadó, akna) a térrel egységes építészeti kialakításban helyezhetők el.

## 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) A parkolási célra kialakított területen kerékpártároló létesítése is szükséges, a kialakított gépjármű férőhely arányában minimum 20 %,
- (5) 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 az önkormányzat, mint jogi személy, az alább felsorolt ingatlanokra vonatkozóan elővásárlási jogot érvényesít:

sorszám	tömbszám	cím	hrsz	cél
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
9	116	Ráday utca 31/k	36975/0/A/102	gyalogos passzázs kialakítása

10	116	Ráday utca 31/k	36975/0/A/103	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. Szabó József Zoltán  
jegyző

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

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

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

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetők

- a tervezés alá vont terület szerkezetét, területfelhasználását és beépítését meghatározó elemek, a beépítés paramétereivel kapcsolatos elhatározások,
- biztosítható a 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 abban 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 területeken elhelyezhető funkciókra, építményekre valamint az építmények elhelyezésére, kialakítására, átalakítására, bővítésére vonatkozó egységes 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 alkalmazásával egyidejűleg alkalmazandó az épületmagasság, párkány-és gerincmagasság, tető kialakításra vonatkozó egyedi előírásokat.

#### **11. §-hoz**

A **11. §** rögzíti a jelenleg hatályos értékvédelemmel kapcsolatos előírásokat, melyek tételes bemutatása jelen rendelet F-1 és M-1 mellékleteiben szerepelnek.

#### **12. §-hoz**

A **12.§** rögzíti a Szabályozási terület történetileg kialakult városképének 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, illetve 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 átemelésre kerülnek a z 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 vonatkozó rendelkezéseket rögzítik.

### **18. §-hoz**

A 18. § környezetvédelemre vonatkozó előírásai az alábbi általános előírások alapján rögzítik a Szabályozási területre specifikus előírásokat:

- *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 hulladéokra és a veszélyes hulladékkal kapcsolatos egyes tevékenységek részletes szabályaira 225/2015. (VIII. 7.) Korm. rendeletben foglaltakat kell betartani.*

### **19. §-hoz**

A 19. § zöldfelületekre vonatkozó előírásai az alábbi általános előírások alapján rögzítik a Szabályozási területre specifikus előírásokat:

- *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 biológiai 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 környezetesztetikai, 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*

*közműrekonstrukció 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 biztosítják. 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 paraméterekről:

**Az építési övezet jele:**

- k) megnevezése:
- l) az egyes telkek beépítési módja:
- m) a telkek legkisebb területe:  
legnagyobb területe:
- n) legnagyobb beépítési mértéke:
  - új épület létesítése, meglévő épület szintterület növekedéssel járó átépítése vagy bővítése esetén
  - meglévő épület esetén
- o) legkisebb zöldfelületi mértéke:
  - új épület építése esetén
- p) meglévő épület esetén legnagyobb általános szintterület:
  - új épület létesítése esetén
  - meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén
  - meglévő épület esetén
- q) legnagyobb parkolóterület:
  - új épület létesítése esetén
  - meglévő épület átépítése, emeletráépítés, bővítés esetén
  - meglévő épület esetén
- r) legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:
- s) az épületek maximális épületmagassága:
- t) 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.§** rögzíti a településrendezési cél végrehajtása érdekében szükséges sajátos jogintézmény szerint az elővásárlással érintett ingatlanokat.

#### **28.§-hoz**

A **28. §** az rendelet hatálybalépésének időpontjáról és a Szabályozási Területre vonatkozó 8/2006. (III. 10.) ÖK rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.