

## A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének

20/2002. (X. 10.). sz. rendelete

### a Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt rehabilitációs terület kerületi szabályozási tervéről és építési szabályzatáról

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő Testülete a helyi Önkormányzatokról szóló, módosított 1990. évi LXV. tv. 16.§.(1) bekezdésében meghatározott jogkörével élve, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. tv. (Étv.) 7. §. (3) bek. c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján megalkotja a következő helyi építési szabályzatot és annak alkalmazását elrendeli.

#### A rendelet hatálya és alkalmazása

##### 1. §.

- (1) Jelen szabályzat hatálya Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros Ferenc körút – Üllői út – Haller utca – Mester utca által határolt területére terjed ki.
- (2) Jelen szabályzat csak az 1-5. számú mellékletekkel együtt érvényes és alkalmazható, melyek a következők:
  - 1. sz. melléklet: A terület M=1:1000 méretarányú kerületi szabályozási terve (továbbiakban szabályozási terv)
  - 2. sz. melléklet: A 22-es tömb M=1:1000 méretarányú alternatív szabályozási terve
  - 3. sz. melléklet: Beépítési jellemzők összesítő adatainak táblázata (beépítési határértékek)
  - 4. sz. melléklet: Védelemre javasolt épületek jegyzéke
  - 5. sz. melléklet: Védelemre javasolt fák jegyzéke
  - 1. sz függelék: Védett épületek jegyzéke
- (3) A szabályozás hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket alakítani, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK), a Fővárosi Városrendezési és Építési Keretszabályozás (BVKSZ), valamint a jelen szabályzatban és mellékleteiben foglaltak figyelembevételével és betartásával lehet, az egyéb vonatkozó és érvényes jogszabályok, általános érvényű egyéb rendelkezések, szabványok, ágazati és eseti üzemeltetési előírások együttes alkalmazásával. A rendelet hatálya alá tartozó területen az OTÉK és a BVKSZ előírásait e rendeletben foglaltakkal kell alkalmazni.
- (4) Fogalom meghatározások: jelen rendeletben, az OTÉK és BVKSZ kiegészítően
  - a) **Aktív zöldfelület** a terület zöldfelületi rendszerének teljes értékű, térszín alatt nem beépíthető része, amely fák telepítésére alkalmas. Ide tartozik a szabályozási terv szerinti Z100, a közös használatra szánt zöldfelületek (KZ)aktív része, valamint a Z-KP alá nem építhető része, és a, kpj, kk, fkj jelű területek. Ezek előírásait a 10. §. tartalmazza.
  - b) **Alternatív szabályozás:** A 22-es tömb Thaly Kálmán utca felé eső részének eltérő funkcióval - intézmény vagy lakó - történő beépítését biztosító, ennek megfelelően eltérő szabályozási kereteket rögzítő szabályozási elem. A szabályozási terv mindkét változata

érvényes és választható, de a főfunkció kiválasztását követően már a választott alternatíva szerinti szabályozást kell alkalmazni.

- c) **Beépítési határérték.**A BVKSZ 1.§ (9) bekezdése alapján a keretövezet keretszabályozási határértékei a területi egység egészére, mint átlagértékek kötelezőek. Elsődlegesen a szabályozási terven megadott szabályozási elemek, értékek. Jelen szabályzat 3.sz. mellékletében megadott beépítési jellemzőket irányadónak kell tekinteni, melyektől eltérni csak a tényleges geodéziai méretek, az illeszkedés valamint az OTÉK 40.§. által megengedett kiugrás mértékéig megengedett.
- d) A zöldterületi és zöldfelületi elemekre a 3. sz.mellékletben megadott értéket ugyancsak irányadónak kell tekinteni, eltérés a geodéziai pontosság és a szabályozási terv léptékének eltéréseiből fakadó mértékig lehetséges.
- e) **Terepszint alatti beépítés:** a szabályozási terven jelölt "Z50 Egyéb terepszint alatti telken belüli zöldfelület" és a közös használatra szánt zöldfelület nem aktív része vehető igénybe terepszint alatti beépítésre, továbbá a terepszint alatti garázs jelű terület.
- f) **Építészeti hangsúly:** Az építési hely városképi, építészeti szempontból hangsúlyozást, illetve a rálátások miatt fokozott figyelmet igénylő része.
- g) **Feltételesen figyelembe vehető építési hely:** a Thaly Kálmán utca 36. sz. alatti ingatlanon álló értékes platánfa védelmét célzó szabályozási elem. A platánfa élettartama alatt új beépítés nem engedélyezhető.. A fa kiöregedése, természetes kihalása esetén, a szabályozási terven kijelölt építési hely 100%-os mértékben beépíthető, a szomszédos épületekhez az illeszkedési szabályok szerint csatlakozóan..
- h) **Irányadó építési vonal:** a szabályozási terven megadottól +2 m eltérés megengedett a zöldfelület irányába, befelé nagyobb mértékű is lehet, de az építési hely összterülete nem növekedhet.
- i) **Irányadó telekhatár:** ahol a szabályozási terv nem tünteti fel, ott KZ terület mellett az irányadó telekhatár azonos az építési vonallal
- j) **Közös használatra szánt zöldfelület (KZ)** a tömbbelsőben kialakított, nem építési telkek, felhasználásuk csak a környező épületek közös zöldfelületeként megengedett. A KZ jelű telkek határvonalán épülő épületek a KZ felé homlokzattal alakítandók ki.
- k) **Létesítendő transzformátor:** transzformátor elhelyezésének előzetesen jelzett szükségességét jelölő, irányadó szabályozási elem, Lehetőség szerint pinceszinten helyezendő el.
- l) **Meglévő, megtartásra javasolt épület szintszámmal:** a jelenlegi épületállomány, védettséggel nem érintett, de műszaki vagy városképi szempontok alapján megtartható, illetve megtartásra javasolt része, melynek fenntartása, felújítása, illetve esetleges újjáépítése jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezései szerint végezhető. A jelenlegi szintszám a szabályozási terv tájékoztató eleme .
- m) **Nem beépíthető terület elvi határa:** a meglévő épület telkének azon része, mely az épület esetleges megsemmisülése, bontása, az egész épület rendeltetésének megváltoztatása, , esetén elbontandó, illetve visszaépítése nem engedhető meg. Az így szabaddá váló telekrészen csak zöldfelület alakítható ki, az értékes, megtartható pincék területének kivételével.
- n) **Párkányvonal:** A tetősík vízszintes határvonala
- o) **Párkánymagasság** A tetősík alsó vonala (eresz) és a rendezett terepszint között függőlegesen mért távolság (BVKSZ. 13. sz. melléklet 80. pont)
- p) **Terepszint alatti beépítés** (terepszint alatti építési hely): A szabályozási terven közvetett módon meghatározott, terepszint alatti parkoló és közmű létesítmények céljára vehető igénybe. A terepszint alatti parkolók a telken belüli (Z50 jelű), illetve a közös használatra szánt (KZ jelű) zöldfelületek területei alá is benyúlhatnak. A KZ aktív része és a Z100 jelű zöldfelületek szabadon hagyása mellett. A közterületek irányába túlnyúlás jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezése szerint engedhető meg (3.§ (10.).bek.)
- q) **Védett fahely:** meglévő fa (vagy fák) esetén nem a fa egyedre vonatkozó, hanem a fa helyének megtartását szolgáló védelem eszköze., klimatikus és környezetsztétikai okok miatt.

## A szabályozás elemei

### 2. §.

- (1) Kötelező érvényű szabályozási elemek:
  - a) A szabályozási vonalak és szabályozási szélességek. Ahol az építési vonal közterülettel határos, ott egyben szabályozási vonal is,
  - b) Az övezeti besorolás és az övezeti határok,
  - c) Az építési helyek lehatárolása, jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével,
  - d) A kötelező építési vonalak,
  - e) A szabályozási terven, illetve jelen szabályzat 3.sz. mellékletében megadott beépítési határértékek, az idevonatkozó értelmező rendelkezések szerint ,
  - f) A közterületi fásítások, illetve fapótlások, telepítendő fa,
  - g) A zöldfelületi elemek közül a közös használatra szánt (KZ jelű), illetve az új beépítésekhez kapcsolódóan, telken belül előírt zöldfelületek kialakítása, azok aktív részeinek biztosításával
  - h) A zöldterületek, és zöldterület jellegű zöldfelületi elemek kialakítása (kpj, fkj, kk jelű területek)
  - i) A szabályozási terven jelölt, tervezett árkádok és közterületi átjárók, valamint minden KZ jelű területegységre vonatkozóan legalább 1 közterületi kapcsolat kialakítása.
  - j) A szabályozási terv szerint kijelölt parkolóházak helybiztosítása, a minimális közcélú férőhelyszám mértéke,
  - k) A kötelező megszüntetések.
- (2) Kötelező szabályozástól való eltérés csak legalább az érintett tömbre készülő új szabályozási terv alapján engedélyezhető, a tömbre összesítetten érvényes beépítési határértékek betartása mellett.
- (3) Minden egyéb szabályozási elem irányadó, azaz javaslat jellegű, melytől eltérés az általános érvényű egyéb jogszabályok, valamint jelen szabályzat idevonatkozó előírásainak betartása mellett engedélyezhető.

## Általános érvényű előírások

### 3. §.

- (1) A terület rehabilitációs jellegéből adódóan a keretövezeti határértékek a terület egészére érvényesen értelmezettek. A beépítésre vonatkozó összesítő adatokat a szabályzat 3. sz. melléklete tartalmazza.
- (2) Az épületeket a szabályozási tervlapon kijelölt építési helyen belül kell elhelyezni, az alábbiak figyelembevételével:
  - a) Az építési hely teljes beépítése nem kötelező, de azon kívül építmény nem helyezhető el, a terepszint alatti parkolók kivételével.
  - b) Az építmény, illetve annak része, a közterület, illetve a közös használatú zöldfelületek felé az irányadó építési vonal meghatározásánál leírtak, valamint az OTÉK 40.§-ban foglaltak keretein belül legfeljebb 1,5 méterrel túlnyúlhat az építési helyen. Ez a lehetőség a 12 m széles, vagy annál keskenyebb utcák esetében az utcai homlokzaton nem alkalmazható, kivéve az eresz, a párkány, erkély és loggia max. 0,5 m-es benyúlását.
  - c) Amennyiben a szabályozási terv beépítési %-ot tüntet fel, úgy az építési hely csak annak mértékéig építhető be.
  - d) Ahol a szabályozási terv külön nem jelöli, ott az építési hely utcai traktusszélessége 14 m, és/vagy a szomszédos épület csatlakozó végfalához igazítandó.

- e) A meglévő tűzfalakhoz csatlakozó udvari szárnyak traktusszélessége, eltérő jelölés hiányában, legfeljebb 8 m lehet. Az egyéb belső (udvari) épületrészek traktusszélessége, eltérő jelölés hiányában legfeljebb 14 m.
  - f) A tervezett árkádok legkisebb megengedhető mélysége 3 m.
  - g) A közterületi átjárók szélessége legalább 6 m, egyéb átjáró szélessége legalább 3 m, a meglévő épületeken javasoltaknál a kialakult méretű.
  - h) A szabályozási terv szerint hátrahúzott homlokzatok helyén kiszélesedő közterületeknél, a hátrahúzás mértéke legalább 5 m, ha a szabályozás máshogy nem jelöli.
- (3) A szabályozási terven megadott magassági értékek az épület legnagyobb megengedhető építménymagasságát és a legnagyobb megengedett párkánymagasságot jelentik. Ahol a szabályozási terv M/M értéket jelöl, ott a szomszédos épületek párkánymagasságát kell határértéknek tekinteni, a csatlakozásra vonatkozó illeszkedési szabályok figyelembevételével (lásd (4) bekezdés)
- (4) Ahol a szabályozási terv illesztendő párkánycsatlakozást jelöl, ott az eltérés megengedett mértéke legfeljebb  $\pm 1$  méter, kivéve az (5) bekezdésben foglalt eseteket.
- (5) Ahol a szabályozási terv a csatlakozó szomszédos épületnél emeletráépítést jelöl, ott a csatlakozás mértékadó szintjének a tervezett állapotot kell tekinteni, ahol 1 szintet 4 méterrel, a tetőteret +1 m magasság növekménnyel kell számításba venni.
- (6) Új lakás padlószintje utca felőli épületrészben 3 m, vagy a feletti lehet. Az új épületek utcai földszintjén kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, iroda vagy közösségi funkciókat kell elhelyezni. A meglévő épületek teljes felújításakor a 1,5 méter alatti padlószintű helyiségek lakásként nem alakíthatók ki az utca felőli épületrészben.
- (7) A szabályozási terven javasolt emeletráépítések megvalósítása csak részletes állékonysági és statikai vizsgálatok alapján, az utcavonal menti épületrészen engedhető meg. Az udvari szárnyakra történő kiterjesztése csak elvi építési engedély alapján, a csatlakozó tűzfalak zavaró magasságkülönbsége esetén lehetséges. A szabályozási terv szerint T\* jelű épületek tetőtérnél nagyobb mértékű bővítése csak elvi építési engedély alapján engedélyezhető.
- (8) A szabályozási terven „tetőkert”-ként jelölt építési helyek beépítése csak a tetőkert egyidejű megvalósítása esetén megengedett.
- (9) A tervezett parkolóházak földszintjén az utca felé üzlet, iroda, közösségi funkció helyezendő el. A felsőbb szintek utcai részén ezek a funkciók csak a szabályozási terv szerint előírt minimális közcélú parkoló férőhelyszám biztosítása mellett engedélyezhetők, ahol a kiegészítő funkcióhoz biztosítandó saját férőhelyek (OTÉK szerinti mértékben), nem vehető figyelembe közcélú parkolóként.
- (10) A térszín alatti garázsok alapterülete a közterület alá csak ott és oly mértékben nyúlhat be, hogy a közművek elhelyezését, illetve a közterület fásítását ne akadályozza, költségeit ne növelje.
- (11) A telkek közterületi határvonalán kerítés nem létesíthető, kivéve a szabályozási terven jelölt helyeken (ezek az intézménykertek, illetve a 15. és 27. tömbben kialakítandó új közpark utcafrontja). Ezekben a helyeken csak áttört, legfeljebb 0,8 m magas lábazattal létesíthető kerítés, legfeljebb 2,0 m-es magassággal.
- (12) A tömbbelsőök közös használatú zöldfelületei (KZ) és magántelek zöldfelületének (Z) határán legfeljebb alacsony, jelzésszerű kerítés, sövény létesíthető (lásd 10§.(10) bek.). Egyéb esetekben, a KZ jelű telek határán, illetve területén kerítés nem létesíthető, kivéve a több ütemben megvalósuló beépítések építési ideje alatt, ideiglenes jelleggel, illetve, ahol a KZ közterülettel közvetlenül határos (11, 40. tömb).

- (13) Egyéb belső telekhatáron a tömör kerítés megtartása megengedhető. Újonnan létesíthető tömör kerítés csak elvi engedély alapján, az egymást zavaró szomszédos funkciók között, legfeljebb 2,0 m magassággal létesíthető.
- (14) A nem beépíthető, KZ jelű telkek felé homlokzat nyitható. A meglévő lakóházak telkei a KZ jelű telkekkel abban az esetben nyithatók össze, ha az adott épület lakófunkciójú, és kapuja zárható. Önálló telket igénylő intézmény telke KZ jelű telekkel nem nyitható össze.
- (15) Minden KZ jelű telekhez legalább egy, karbantartó gépjárművel is használható, közvetlen közterületi kapcsolat (átjáró) kialakítását kell biztosítani. A szabályozási terven jelölt további átjárók az építés ütemezésének függvényében elhagyhatók, vagy utólag beépíthetők
- (16) A térszín alatti parkolók a KZ jelű telkek alá benyúlhatnak, azok aktív területének szabadon hagyása mellett.
- (17) <sup>1</sup>Az építési tevékenységet megelőzően, legalább egy alkalommal, a kerület főépítészével egyeztetni kell a városrendezési terveknek való megfelelés, a városképi megjelenés, az illeszkedés, az alkalmazni kívánt színek és anyagok vonatkozásában.
- (18) A szabályozási terv területén telekalakítás a szabályozási terv és jelen szabályzat szerint végezhető, a 3.§ (19) bekezdésében foglaltak figyelembe vételével.
- (19) A szabályozási terv módosítása nélkül, a főépítész véleményét követően történhet:
- telekegyesítés, telekmegosztás legfeljebb 4 telek esetében,
  - telekhatár rendezés.
- Az előzetes főépítész állásfoglalás nem pótolja a 85/2000. (XI.8.) FVM rendelet szerinti telekalakítási engedélyeket.
- (20) A szabályozási terven a "nem beépíthető" jelzésű területeken belül bontásra kerülő épületrészek helyén csak zöldfelület alakítható ki. A jelenlegi épület teljes átépülése esetén a telek terepszint alatt beépíthető, Z50 kialakítható, részleges bontás esetén aktív zöldterület Z100 alakítandó ki.
- (21) A meglévő megtartásra javasolt épületek helyén, ha új épület létesül, akkor az illeszkedő párkánycsatlakozás szerint kell az építmény-magasságot meghatározni.

## **Területfelhasználás, övezeti rendszer**

### **4. §.**

A terület terület-felhasználását tekintve, az alábbi beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területegységeket foglalja magában:

- (1) Beépítésre szánt területek:
- a.) Lakóterület, ezen belül:
    - Nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (L1-IXR)
    - Telepszerű lakóterület (L7-IXR1, L7-IXR2, L7-IXR3,)
  - b.) Vegyes terület, ezen belül:
    - Városközponti terület (VK-IXR)
    - Intézményterület (I-IXR, I-IXRK)
  - c.) Különleges terület, ezen belül:
    - Jelentős egészségügyi létesítmény terület (K-EÜ-IXR)

---

<sup>1</sup> Módosította a 12/2014. (IV.29.) rendelet 1.§-a, hatályos 2014. május 29-től.

- (2) Beépítésre nem szánt területek:
- a.) Zöldterület, ezen belül:
    - Közpark területet (Z-KP-IXR), valamint
  - b.) Közlekedési terület (KL-KT).
- (3) Az övezetek lehatárolását, tagolását a szabályozási terv, előírásait jelen szabályzat idevonatkozó rendelkezései tartalmazzák.

## Lakóterületek

### 5. §.

- (1) Az **L1-IXR** jelű övezet a lakóterület hagyományos beépítésű, nagyvárosi sűrűségű, jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint beépített, illetőleg beépíthető területe, ahol a BVKSZ 1.§ (9) bekezdésében foglaltak figyelembevételével, a BVKSZ 27.§, valamint jelen szabályozás általános érvényű és városképvédelmi előírásain túl az alábbi rendelkezések érvényesek:
- a) A terület elsősorban többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgál, ahol ezen túlmenően, az övezet teljesen közművesített telkein az alábbi funkciók is elhelyezhetők, a szabályozási terv szerinti építési hely és beépítési határértékek figyelembevételével:
    - Szálláshely-szolgáltató épület,
    - Közintézmény épület,
    - Irodaház,
    - Sportépítmény,
    - Parkolóház, csak a szabályozási terven kijelölt helyeken
    - Az épületek földszintjén kiskereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó funkció is elhelyezhető.
  - b) Önálló ipari és raktározási funkció, üzemanyag-töltő állomás, nagykereskedelmi épület a területen nem engedhető meg, ilyen funkció fennmaradására telephelyengedély nem adható.
  - c) Az övezetben a megengedett épületeken kívül, azokat kiegészítő funkciójú, önálló épület nem helyezhető el.
  - d) A melléképítmények közül
    - Közmű becsatlakozási műtárgy,
    - Kerti építmény (tűzrakóhely kivételével),
    - Kerti szabadlépcső helyezhető el,
  - e) Új épület esetén a parkolást épületen belül, elsősorban terepszint alatt kell megoldani.
  - f) A 22. tömbben alternatív szabályozás érvényes. Intézmény-elhelyezés esetén a szabályozási tervlapon jelölt szabályozási elemek alkalmazandók. Lakófunkció esetén a 2. sz. mellékletben foglalt szabályozási elemek veendő figyelembe. A főfunkció kiválasztását követően csak a választott alternatíva alkalmazható.
- (2) Az **L7-IXR** jelű övezetekbe tartoznak a terület kialakult, telepszerűen kialakított lakóterületei (lakótelepei). Az övezetben a BVKSZ 1.§ (9) bekezdésében foglaltak figyelembevételével, a BVKSZ 35.§, valamint jelen szabályozás általános előírásain túl az alábbi rendelkezések érvényesek:
- a) Az **L7-IXR1** övezet területén (a Haller utca 60., 62., 64. sz. 37283/3, 37283/2, 37283/1 hrsz) épületek magastetővel történő lefedése és a tetőtér beépítése az épületek teljes homlokzat-felújítása mellett engedélyezhető, különös tekintettel a Haller u. 64. sz. épület Tűzoltó utca felé eső tűzfalára, melynek városképi megjelenésére különös gondot kell fordítani.
  - b) Az **L7-IXR2** övezet területén (a 42-es tömb terven jelölt része) újabb parkoló férőhely kialakítása csak a szabályozási terven kijelölt helyen engedhető meg. Új épület, építmény a közműépítmények és felszín alatti parkoló kivételével nem helyezhető el,
  - c) Az **L7-IXR1**, **L7-IXR2** övezetek be nem épített területeire jelen szabályzat 10.§. (7) és (9) bekezdésében foglaltak vonatkoznak.
  - d) Az **L7-IXR3** övezet területén (37280/6 hrsz-ú ingatlan) a beépítés, bővítési feltételei:

- Legfeljebb kétszintes beépítés engedhető meg,
- Legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> bruttó szintterület építhető be,
- A területen csak a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó funkció létesíthető,
- A göngyölegtárolás, árufeltöltés takart módon, a környező utcák forgalmának zavarása nélkül oldandó meg,
- A rálátás miatt, amennyiben az épület nem magastetővel kerül lefedésre, úgy az épület tetőszintjét tetőkertként vagy tetőteraszként kell kialakítani.
- A jelenlegi állapot fenntartása esetén gondoskodni kell a Haller út felé eső parkoló fásításáról (OTÉK 42. §. (7) bek.).

## Vegyes területek

### Városközponti területek

#### 6. §.

- (1) A **VK-IXR** jelű övezetek (1., 2., 3. tömb) a terület városi jelentőségű közösségi intézményeket, többlakásos lakóépületeket tartalmazó, jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint beépített, illetőleg beépíthető része, ahol:
- a) Az övezetben hézagosan zárt sorú beépítés csak a 37110 hrsz-ú telken (Tűzoltó utca 10-16.) engedhető meg.
  - b) A terület teljesen közművesített telkein a lakófunkció mellett a BVKSZ 36.§. (3) bekezdésében megjelölt funkciók helyezhetők el a parkolóház kivételével, a szabályozási terv szerinti építési hely és beépítési határértékek figyelembevételével.
  - c) Az övezetben a megengedett épületeken kívül, azokat kiegészítő funkciójú, önálló épület nem helyezhető el.
  - d) Önálló ipari, raktározási és nagykereskedelmi funkció a területen nem engedhető meg, ilyen funkcióra telephelyengedély nem adható (fennmaradásra, illetve ilyen irányú használati mód változtatásra sem).
  - e) A melléképítmények közül önállóan
    - Közmű becsatlakozási műtárgy,
    - Kerti építmény (tűzrakóhely kivételével),
    - Kerti szabadlépcső helyezhető el.
  - f) A parkolást elsősorban térszín alatt kell biztosítani, a 37110 és 37104 hrsz-ú telkeken (volt lovarda illetve laktanya telke) megengedhető a felszíni parkolás is, az OTÉK szerint kötelezően előírt mértékig, és csak gyeprácsos, fásított formában kialakítva, ahol 4 parkolóként legalább 1 fa ültetését kell biztosítani
  - g) A szabályozási terv szerinti udvarok közhasználatú hasznosítása esetén, azok üvegtetővel történő lefedése is megengedett.

### Intézményterületek

#### 7. §.

- (1) Az **I-IXR** jelű övezet a szabályozás hatálya alá tartozó terület intézmények elhelyezésére szolgáló része. Ide tartozik a 23. tömb, valamint a 25. és 30. tömb szabályozási terv szerint lehatárolt része
- a) Az övezetben a hézagosan zárt sorú beépítés is megengedhető.
  - b) A 25. tömb **I-IXR** jelű övezetbe tartozó része középfokú oktatási intézmény és ahhoz kapcsolódó létesítmények céljára fenntartandó terület.

- c) A 23. tömb és a 30. tömb **I-IXR** jelű övezetbe tartozó része elsősorban oktatás-nevelési intézmények és kapcsolódó létesítményeik elhelyezésére szolgál, ahol ezen túlmenően, az övezet teljesen közművesített telkein az alábbi funkciók is elhelyezhetők, a szabályozási terv szerinti építési hely és beépítési határértékek figyelembevételével:
- Közösségi,
  - Igazgatási,
  - Ellátási,
  - Iroda,
  - Lakó-és szállásépület.
- d) Önálló ipari, raktározási és nagykereskedelmi funkció a területen nem engedhető meg, ilyen funkció fennmaradására telephelyengedély nem adható.
- e) A melléképítmények közül önállóan
- Közmű becsatlakozási műtárgy,
  - Kerti építmény (tűzrakóhely kivételével),
  - Kerti szabadlépcső helyezhető el.
- f) A parkolást lehetőség szerint térszín alatt kell biztosítani. Ahol a kialakult állapot ezt nem teszi lehetővé, ott a telkeken felszíni parkoló csak az OTÉK szerint kötelezően előírt mértékig, és csak gyeprácsos, fásított formában alakítható ki, ahol 4 parkolóként legalább 1 fa ültetését kell biztosítani
- g) A 30. tömb Lenhossék u. 3 sz. alatti 37743 hrsz-ú telkének szabályozási terven jelölt részét díszburkolattal kell kialakítani.
- (2) A 43. tömb **I-IXRK** jelű övezetében a kialakult üzemanyagtöltő állomás fenntartható, de tovább nem fejleszhető. Az övezetben telket alakítani, építési tevékenységet folytatni nem lehet (kivéve állagmegóvási, karbantartási munkák). A területen csak kertészeti és környezetvédelmi beavatkozás engedhető meg. Felszín alatti parkoló csak az üzemanyagtöltő állomás megszüntetésével létesíthető.

### **Különleges, jelentős egészségügyi létesítmények területe**

#### **8. §.**

- (1) A **K-EÜ-IXR** jelű övezet a terület jelentős egészségügyi létesítmények elhelyezésére szolgáló része. Ide tartozik a 21-es tömbön belül az Üllői út 93 sz. alatti 37192 hrsz-ú, a Lenhossék u. 42-44. sz. alatti 37196/2 hrsz.-ú, kialakult beépítésű, zárt intézményterület.
- (2) Az övezet telkeinek további beépítése nem engedhető meg.
- (3) A telkeken felszíni parkoló csak az OTÉK szerint kötelezően előírt mértékig, és csak gyeprácsos, fásított formában alakítható ki, ahol 4 parkolóként legalább 1 fa ültetését kell biztosítani.

### **Az épített környezet és a városkép védelme**

#### **9. §.**

##### *Védett épületek*

- (1) A védelemre javasolt épületek jegyzéke a szabályzat 4. sz. melléklete. A védett épületek jegyzéke a szabályzat 1. sz. függeléke.
- (2) A területen az alábbi védettségek érvényesek:



- a) **Országos** (műemléki) védettségű épületek, a szabályozási terven **MV** jelű épületek,
  - b) **Fővárosi** rendeletben védett épületek, a szabályozási terven **FV** jelű épületek,
  - c) **Fővárosi** rendeletben védett épületegyüttesek, a szabályozási terven **FVE** jelű épületek,
  - d) **Kerületi** rendeletben védett épületek, a szabályozási terven **HV** jelű épületek,
  - e) **Helyi** (kerületi) védelemre javasolt épületek, a szabályozási terven **HVJ** jelű épületek,
  - f) **Helyi** (kerületi) védelemre javasolt homlokzatok (utcaképi védettség), a szabályozási terven jelölt homlokzatok,
  - g) Dokumentálásra javasolt építészeti értékek, a 4. sz. mellékletben részletezve.
- (3) Az országos védettségű épületekre a mindenkor hatályos törvényi rendelkezések érvényesek (jelenleg a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény).
- (4) A fővárosi védettségű épületekre és épületegyüttesekre a Budapest Főváros Közgyűlésének mindenkor hatályos rendeletében foglaltak érvényesek (jelenleg a többször módosított 54/1993 (1994.02.01.) sz. FKGy. rendelet).
- (5) A helyi (kerületi) védettségű ill. védelemre javasolt épületekre és homlokzatokra a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a helyi (kerületi) értékvédelemről szóló rendeletében foglaltak érvényesek (8/1996 (III.4.) sz. rendelet).
- (6) A dokumentálásra javasolt építészeti értékekre vonatkozóan a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a helyi (kerületi) értékvédelemről szóló 8/1996 (III.4.) sz. rendeletének 9.§. (5) bekezdésében foglaltakat kell alkalmazni.

#### *A városkép védelme*

- (7) A homlokzatok színezése csak egységes, a szomszédos épületeket is feltüntető színezési terv alapján végezhető. Kerülni kell a kirívó, a környezettől elütő színek alkalmazását. A hatóság próbafestést is elrendelhet. A színezési tervet a kerületi főépítéssel is egyeztetni kell. Új épület engedélyezési tevének a színezési terv kötelező munkarésze.
- (8) <sup>2</sup>Az épületek közterületi homlokzatán és tetőzetén légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, kültéri klímaberendezés, fémkémény az utca felől látható, illetve a városképet zavaró módon nem helyezhető el
- (9) A meglévő régi épületek felújítása során, különös tekintettel a védett épületekre, biztosítani kell az eredeti részletek megőrzését, illetve visszaállítását.  
A nyílászárók esetleges cseréje (pl. akusztikai védelem, műszaki állapot) esetén meg kell őrizni azok eredeti formáját, osztását és arányait.
- b) Az eredeti homlokzatokhoz nem illeszkedő utólagos átalakítások, az épület architektúrájától idegen elemek épületekről történő eltávolítása előírható.
- (10) Erkélyek, loggiák utólagos bezárása, beüvegezése csak az épület egészére, egységes kialakítással, összehangolt formában engedélyezhető.
- (11) A szabályozási terven jelölt, a „hely értékéhez méltó módon kialakítandó homlokzat”-oknál a hosszú távú fennmaradás, felújítás, illetve esetleges átalakítás-bővítés feltétele a környezethez illő minőségű és megjelenésű homlokzat kialakítása, megújítása.

<sup>2</sup> Módosította a 12/2014. (IV.29.) rendelet 2.§ (1) bekezdése, hatályos 2014. május 29-től.

- (12) Az újonnan kialakításra kerülő épületek tömegformálásának és homlokzatképzésének városképvédelmi szempontjai az alábbiak:
- A tömeg- és homlokzatképzés a környező beépítés jellemzőihez illeszkedően alakítandó.
  - A 12 m széles, vagy annál keskenyebb utcákban a tervezett épületek homlokzati síkja a szabályozási terven jelölt építési vonaltól az utca irányába nem térhet el a felsőbb szinteken sem, az OTÉK 40. §. lehetősége nem alkalmazható kivéve az ereszt, a párkány, erkély és loggia max. 0,5 m-es benyúlását. Egyéb helyeken a benyúlás mértéke legfeljebb 1,5 m lehet, az OTÉK 40.§.-ban foglaltak figyelembevételével.
  - Az új homlokzatok tagolását, a nyílászárók ritmusát a környező beépítéssel összhangban, azok léptékének, architektúrájának figyelembevételével kell megválasztani, különösen a védett épületek, homlokzatok közelében.
  - Az épület tetőfelülnézetét ötödik homlokzatnak kell tekinteni. Az építési engedélyezési tervekhez kötelező a csatlakozó épületeket is feltüntetni, tetőfelülnézetet is bemutató tömegvázlat csatolása.
  - Manzard tető kialakítása, a 11. tömb új épületeinek kivételével nem alakítható ki.
  - Kétszintes tetőtér nem engedhető meg, galéria kialakítható.
  - A tető hajlásszöge általában 40-45°, illetve a csatlakozó tetővel megegyező kell, legyen.
  - A tetősíkból kiugró, azt felaprózó tetőtéri ablakok kialakítása nem engedhető meg.
  - Hagyományos lapostető kialakítása nem engedélyezhető, az épületek lapostetős részeit tetőkertként vagy tetőteraszként kell kialakítani.
- (13) A (12) bekezdés szempontjait (értelemszerűen) érvényesíteni kell a meglévő épületek felújításánál, átalakításánál, bővítésénél (emeletráépítés, tetőtér beépítés) is.
- (14) A szomszédos épületekhez való csatlakozás, illetve az illeszkedés egyéb általános előírásait a szabályzat 3. §-a tartalmazza.
- (15) Különös gondot kell fordítani az épületek utcára néző földszinti homlokzatainak kialakítására, ahol:
- Új épületeknél utca felé lakófunkció kialakítása nem engedélyezhető, meglévő épület felújításánál, korszerűsítésénél törekedni kell azok megszüntetésére, funkcióváltására.
  - Az utcafronton elsősorban kisebb kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató egységek, irodák helyezhetők el.
  - Utcára néző sorgarázs nem létesíthető.
  - A szabályozási terven jelölt helyeken árkád kialakítása kötelező, egyéb helyeken megengedhető. Az árkád szélessége legalább 3 m kell, legyen. Az árkád térszínének kialakítását a csatlakozó közterületekkel egységesen kell kezelni.
  - A portálok, kirakatszekrények, cégérek, hirdetőtáblák méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani. Utólagos cseréjük, átalakításuk csak a teljes homlokzat és környezet figyelembevételével, azt nem zavaró módon helyezhető el.
  - Az építési hatóság elrendelheti a környezet megjelenését zavaró, igénytelen anyagú és megjelenésű, az épülettől idegen elemek utólagos elbontását, átalakítását, cseréjét.
  - <sup>3</sup>
- (16) A szabályozás hatálya alá tartozó területen óriásplakát, illetve A1-es ívméretet (840x597 mm) meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó nem helyezhető el, kivéve a kulturális rendezvényt hirdető plakátokat, az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen (pl. Trafó).
- (17) Épületek tetőzetén hirdetési berendezés, reklámhordozó csak az Üllői út és a Ferenc körút felé első oldalon helyezhető el a BVKSZ 11. §. (6) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.

---

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte a 12/2014. (IV.29.) rendelet 2.§ (2) bekezdése, hatályát veszti 2014. május 29-től.

(18) <sup>4</sup>

- (19) A takaratlan tűzfalak városképi megjelenését, az adottságok figyelembevételével, kertészeti eszközökkel, homlokzatnyitással, színezéssel, vagy egyéb vizuális, képzőművészeti eszközökkel kell javítani. A szabályozási terven jelölt helyeken külön figyelmet kell fordítani a tűzfalak kezelésére.
- (20) A telkek közterületi határvonalán kerítés nem létesíthető, kivéve a szabályozási terven jelölt helyeken (ezek az intézménykertek, illetve a 15. És 27. tömbben kialakítandó új közpark utcafrontja). Közterület felé csak áttört, lábazatos kerítés létesíthető, legfeljebb 2,0 m-es magassággal. (Lásd 3. § (11) bekezdést is.)
- (21) Városkép szempontjából fővárosi szinten kiemelt útvonal a szabályozás területének határait képező Üllői út és Ferenc körút, ahol a fenti rendelkezések betartására fokozott gondot kell fordítani.

#### *Közterületek*

- (22) A rehabilitáció teljes területén törekedni kell a közterületek burkolatainak, műtárgyainak, köztárgyainak, növényzetének, díszvilágító és hirdető/tájékoztató berendezéseinek egységes és igényes kialakítására és megfelelő állapotban tartására.
- (23) A közterületeket, azok berendezését, felújítását összehangolt és egységes engedélyezési és kiviteli tervek lapján kell megvalósítani.
- (24) A szabályozás hatálya alá tartozó terület közterületein pavilonok, önálló hirdető berendezések elhelyezése nem engedhető meg (kivéve tájékoztató táblák, illetve közérdekű hirdetmények berendezései).
- (25) Vendéglátó teraszok kialakítása - a közlekedést nem zavaró módon – a közterületeken megengedhető. A teraszok bútorzata, kialakítása és használata a közterület és az utca kép színvonalát nem ronthatja, azzal összehangolt, igényes megjelenésű kell, legyen.
- (26) Az új beépítések homlokvonalának hátrahúzásával kiszélesedő – a szabályozási terven jelölt - közterületrészek fásítása kötelező. Egyéb helyeken, ahol a közművek elhelyezése és az utca szélessége lehetővé teszi, törekedni kell az utcák utólagos fásítására. Ennek érdekében a 9 méternél szélesebb utcákban, a közművek esedékes felújításánál, korszerűsítésénél meg kell vizsgálni, és ha mód van rá, biztosítani kell faültetésre alkalmas helyeket.
- (27) A szabályozási terv szerint mindkét oldalon kiszélesítendő útszakaszokat, térként kezelve, egységes terv szerint kell kialakítani.

#### *Régészeti értékek védelme*

- (28) A szabályozás hatálya alá tartozó területen régészeti különös figyelmet igénylő terület nincs.
- (29) Amennyiben az építkezések, illetve bármilyen földmunkával járó tevékenység során régészeti tárgy, maradvány kerülne elő, úgy arról haladéktalanul értesíteni kell az illetékes államigazgatási szervet, biztosítva a szakszerű leletmentés lehetőségét.

---

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 12/2014. (IV.29.) rendelet 2.§ (3) bekezdése, hatályát veszti 2014. május 29-től.

## A zöldfelületek védelmének, alakításának előírásai

### 10. §.

(1) A zöldfelületi rendszer elemei a szabályozási terven megjelölt jelekkel a következők (lásd fogalom-meghatározások is):

a) *közterületeken*

- **Z-KP-IXR** jelű **közparkok**
- **fkj** jelű – **fásított köztér jellegű zöldfelület**
- a szabályozási terv szerint a tömbbelsőkből újonnan kialakításra kerülő gyalogos utcák, terek növényzettel fedett területrészei
- és a **fasorok**, ezen belül megkülönböztetett jellel (piktogrammal) rendelkező
  - fővárosi jelentőségű védett fasorok,
  - telepítendő fasorok, fasori pótlások

b) *tömbbelső zöldfelületi rendszere*

- **kpj** jelű – a tömbbelső legalább egy oldalán közterülettel határolt **közpark jellegű**, de annál kisebb méretű összefüggő **zöldfelülete**
- **kk** jelű – **lakótelepi közkertek**
- **KZ** jelű – a **tömbön belüli**, a közterülettel kapcsolatban lévő, de zárt **közös használatú zöldfelület**
- **Z** jelű – a **tömbön belüli telkek saját zöldfelülete**, ami lakókert és intézménykert lehet
- felületi, lineáris és pontszerű, megkülönböztetett jelekkel ellátott elemek
  - **függőleges növényfelületek** (kertészeti eszközökkel rendezendő tűzfalak)
  - **helyi védelemre javasolt, megtartandó fa, facsoport**,
  - **helyi védelemre javasolt (fa)ültetési hely** (lásd védett fahely)
  - **telepítendő fa** –

•  
(2) **Közpark (Z-KP-IXR)**

A közparkok területét a szabályozási terv tünteti fel. Ezek a Ferenc tér és a Lenhossék park (44. és 27. tömbök).

a) A közparkok területén

- játszóteret
  - sportkertet – kertrészt
  - pihenőkertet
  - elkülönített területi sávban kutyafuttatót lehet létesíteni; ahol
- b) a beépítettség nem lehet nagyobb 1%-nál,  
c) a legkisebb növényzettel fedett terület mértéke nem lehet kevesebb 75%-nál,  
d) a közparkok területén épület nem létesíthető,  
e) az építmények közül a pihenést, testedzést szolgáló építmények, az ismeretterjesztés építményei helyezhetők el. A Ferenc téren ezen túlmenően a meglévő, fővárosi védetség alatt álló nyilvános illemhelyen kívül terepszint alatti gépjárműtároló is elhelyezhető a BVKSZ idevonatkozó előírásainak figyelembevételével (BVKSZ 52.§.C) táblázat f) pontja)  
f) a közparkok területén közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki,  
g) a Ferenc tér rehabilitációs felújítására térépítészeti, kertépítészeti, közlekedési tervpályázatot, ezt követően pedig kiviteli tervet kell készíteni.

- (3) **A tömbbelsőkbén újonnan kialakításra kerülő gyalogos utcák, terek** a tömbbelsőknek - a meglévő utcákat összekötő -, utcabútorokkal és növénydíszekkel kialakított, közlekedési, séta és pihenő funkciókat is ellátó közterületi részei, ahol
- a zöldfelületi arány legalább 25% kell, legyen. Ezen belül fák telepítését is biztosítani kell.
  - a területet érintő felszín alatti parkoló építése esetén a földémszerkezet statikai kialakításánál az egyes fák részére legkevesebb 1,5 m<sup>3</sup>-es gyökérszóna és földlabda biztosítandó.
- (4) A közterületek zöldterületeinek és zöldfelületi növényzeteinek önkormányzati fenntartását a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásai szerint kell biztosítani.
- (5) **Tömbök közpark jellegű zöldfelületei (kpj):**
- A **kpj** jelű területek kialakítása, felújítása, átépítése csak kertépítészeti kiviteli terv alapján végezhető,
  - közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki,
  - terepszint alatti létesítmény nem építhető.
- (7) **Lakótelepi közkert (kk)** a teleszerű lakóterületek 1 ha-nál kisebb, már meglévő, megtartandó zöldfelületei, ahol
- a meglévő zöldfelületek aránya tovább nem csökkenthető,
  - a zöldfelületek beépítése nem engedhető meg,
  - a pihenés, testedzés és ismeretterjesztés építményein kívül további építmény nem létesíthető, kivéve a máshol nem elhelyezhető közmű létesítményeket,
  - terepszint alatti létesítmény közkert területen nem építhető,
  - közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki,
  - A közkertek felújítása, átépítése csak kertépítészeti kiviteli terv alapján végezhető.
  - a 42 sz. tömb közkertjének közvetlen szomszédságában működő **parkolók alatt** a felszíni parkoló kiváltása vagy bővítése céljából felszín alatti parkoló létesíthető. A felszín alatti parkoló alépítménye a meglévő, megtartandó fasorok törzseitől legalább 1,5 m távolságban épülhet meg. Amennyiben a felszín alatti parkoló tetején zöldfelület létesül, úgy azt kertépítészeti kiviteli terv alapján kell megvalósítani, ahol a talajtakarás vastagsága legalább 0,5 m kell, legyen.
- (8) A tömbön belüli zöldfelületek funkciójuk és használati jogviszonyuk alapján közös használatra szánt **(KZ)** és egyéb zöldfelületek **(Z)**. Helyüket és tagolásukat a szabályozási terv tünteti fel.
- (9) A **KZ** jelű területek a **VK-IXR** és **L1-IXR** jelű övezet területein belül önálló ingatlanként, növényzettel fedetten, a környező lakóházak által közösen használható, nem beépíthető telkeként alakítandók ki, ahol
- Ingatlanonként legalább egy, karbantartó gépjárművel is használható, közvetlen közterületi kapcsolat kialakítását kell biztosítani.
  - A szabályozási terv szerint **KZ aktív** jelű terület alá felszín alatti parkoló nem építhető (ezek a 100%-os értékkel számítható zöldfelületek alkalmasak a fák telepítésére).
  - A rehabilitációs terület újonnan kialakítandó **KZ** jelű zöldfelületein átlag 75 cm-es földfeltöltést kell biztosítani.
  - Az újonnan kialakításra kerülő **KZ** jelű zöldfelületek kertépítészeti terv alapján alakítandók ki. A kertépítészeti terven a különböző magasságú utcák által határolt tömbbelsőkbén a zöldfelületek terep-magasságainak, a közművesítés pontos térbeli helyének megjelölése kötelező.
  - A terep rendezésével biztosítani kell a teljes értékű felszíni vízvezetést.
  - A **KZ** jelű területeken 200 m<sup>2</sup>-ként legalább 1 nagy lombkoronájú fa ültetendő.
- (10) A tömbbelsők egyéb, **Z** jelű zöldfelületei az önálló telken belüli, közhasználatra nem szánt zöldfelületek. Ahol **Z** jelű zöldfelület telke határos **KZ** jelű zöldfelülettel, ott azok

- egybenyitására kell törekedni, legfeljebb alacsony kerítéssel, illetve jelzésszerű növényzettel lehet elválasztani azokat.
- a) a **Z** jelű zöldfelületek aktív - a szabályozási terven **Z100** jelű – része alatt felszín alatti parkoló nem létesíthető (ezek a 100%-os értékkel számítható zöldfelületek alkalmasak a fák telepítésére).
  - b) Az átlag 50%-os - azaz átlag 75 cm földtakarású- zöldfelületi értékkel rendelkező egyéb zöldfelületek jele a szabályozási terven **Z50**, ahol a minimális földtakarása legalább 50 cm kell, legyen. A **Z50** jelű területek alatt felszín alatti parkoló létesítése megengedhető.
  - c) A meglévő udvarok 1:1 légtérarányú és/vagy legalább 400 m<sup>2</sup> alapterülete esetén, azok legalább 50 %-a zöldfelületként alakítandó ki.
- (11) Az oktatás-nevelési intézmények zöldfelületei a meglévő és megmaradó intézmények kertjei és sportterületei, illetve az átalakított tömbök tervezett zöldfelületi együttese, ahol:
- a) a meglévő zöldfelületek aránya tovább nem csökkenthető, törekedni kell azok növelésére.
  - b) a zöldfelületek kialakítása csak kertépítészeti engedélyezési és kiviteli terv alapján történhet.
  - c) a telkeken felszíni parkoló csak az OTÉK szerint kötelezően előírt mértékig, és csak gyeprácsos, fásított formában alakítható ki, ahol 4 parkolóként legalább 1 fa ültetését kell biztosítani.
- (12) A 43. sz. tömb (benzinkút) zöldfelülete **kpj** és **Z100** jelű területekre tagolódik, ahol
- a) a meglévő zöldfelületek aránya tovább nem csökkenthető,
  - b) a 37793 hrsz-ú (benzinkút) ingatlanra, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. tv. sajátos jogintézményekre vonatkozó felhatalmazása alapján jelen szabályzat beültetési kötelezettséget ír elő.
  - c) a tömb zöldfelületeinek kialakítása csak kertépítészeti engedélyezési és kiviteli terv alapján történhet.
- (13) **K-Eü-IXR** övezet jelentős egészségügyi létesítményeinek zöldfelületei a 21. tömb 37192, 37196/2 hrsz.-ú, zárt intézménykertjei, ahol
- a) a meglévő zöldfelületek aránya tovább nem csökkenthető,
  - b) fái helyi védelemre javasoltak,
  - c) a telkeken felszíni parkoló csak az OTÉK szerint kötelezően előírt mértékig, és csak gyeprácsos, fásított formában alakítható ki, ahol 4 parkolóként legalább 1 fa ültetését kell biztosítani.
- (14) A szabályozási terv egyedi jellel jelöli és jelen szabályzat 5. számú mellékleteként táblázatosan közli a *védett és védelemre javasolt faegyedeket*. A védett és védelemre javasolt fákat érintő bármilyen beavatkozás esetén favédelmi terv elkészítése kötelező.
- (15) A szabályozás hatálya alá tartozó területen – a gyümölcsfák kivételével - bármilyen minőségű fa kivágása csak hatósági engedély alapján történhet, az idevonatkozó önkormányzati rendelet előírásai szerint.
- (16) A szabályozási terven jelölt közterületi fásítások és a védett fasorok pótlásai kötelezőek.
- (17) A zöldterületek és a tömbön belüli, 200 m<sup>2</sup>-nél nagyobb zöldfelületek létesítése és *tereprendezése* kertépítészeti kiviteli tervek alapján történhet, kivéve a bonyolult térszínű telek kertépítészeti kialakítása esetén, amikor a tervezési kötelezettség területi alsó határa 50 m<sup>2</sup>-. A természetes terepfelszínre csak átlag 1,0 m-t nem meghaladó feltöltés engedhető meg.
- (18) A *növényanyag kiválasztásánál* a fajoknak a környezeti hatásokkal szembeni ellenállóképesség, az esztétikai hatás és a tájhozosság feltételrendszerének kell megfelelniük. A betelepítendő faállomány 2x továbbnevelt min. 12–14 cm törzskörméretű faiskolai anyag legyen.

## A környezet védelme

### 11. §.

- (1) A környezet védelmét
  - a levegőtisztaság védelem
  - a felszíni és felszínalatti vízvédelem
  - a földvédelem
  - a hulladékgyűjtés
  - a zaj elleni védelem és
  - a települési környezetvédelem
  - alkotja.
- (2) A szabályozás hatálya alá tartozó területen nem engedhető meg a környezetét a hatályos jogszabályokban megadott határértékeknél nagyobb mértékben terhelő tevékenység.

#### *Levegőtisztaság védelem*

- (3) A lakó, intézményi és különleges övezetekben a levegő tisztaságvédelme érdekében be kell tartani a vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet) szabályait. Az újonnan épülő lakó-, vagy intézményi épületek, valamint a parkolóházak az elérhető legjobb technika alkalmazásával épülhetnek meg. A vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet mellett a levegőtisztaság védelméről szóló vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 21/1986. (VI. 2.) MT rendelet végrehajtásáról szóló vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 4/1986. (VI. 2.) OKTH rendelkezéseknek a 2001. évi rendelet – 25–28. §-a kivételével – nem érintett szabályai csak 2002. december 31-én veszítik hatályukat, addig érvényességüket figyelembe kell venni.
- (4) A parkolóház és környékére, mint speciális légszennyezési forrásra, amennyiben kibocsátási határértéket nem lehet megállapítani, külön műszaki intézkedéseket, levegővédelmi követelményeket kell előírni.
- (5) Lehetővé kell tenni a legnagyobb mértékben szennyező létesítményeknél a kibocsátások mérésel való meghatározását. A légszennyezettség városi mérőhelyein kívül a Haller utcának a közlekedés által legjobban terhelt szakaszán hatósági igény szerint immissziómérő helyet kell létesíteni. (lásd még a (15) bekezdést is)
- (6) A szabályozás hatálya alá eső területen és környékén tilos bármely növényzet és növényi származék égetése, illetve bűzt gerjesztő tevékenységek folytatása.
- (7) Az új lakótelkeken a parkolási igényeket lehetőség szerint felszín alatti teremgarázsokban kell biztosítani és annak földmívelés tetőkert építésével kell növelni a biológiailag aktív felületeket, csökkenteni a burkolt felületeket és az állóforgalom zárt telkeken belüli megjelenését.
- (8) A közterületek parkolási igényeit a meglévő parkolóhelyek kis számú csökkentésével és kötelező fásításával, átlag 4 parkolóként 1 fa kiültetésével kell megoldani.

#### *Felszíni és felszín alatti vízvédelem*

- (9) A szabályozás hatálya alá eső terület 100%-os közművesítése, haváriaterv kidolgozása és a közműlétesítmények fejlesztő jellegű karbantartása (szükség esetén felújítása) kötelező. A vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 203/2001 (X: 26.) Korm. rendelet 1.sz. melléklete, illetve a 9/2002 (III.22.) KöM-KöViM együttes rendelete 1. sz. táblázata írja elő a betartandó felszíni vízminőségi kategóriát.
- (10) Új épület esetén a használatba vételi engedély feltételeként ki kell kötni a teljes közművesítést, a közmű-becsatlakozások kivitelezését, a kötelező és javasolt beültetési helyeken a fák betelepítését, automata locsolórendszer vagy a hagyományos öntözésre alkalmas rendszer beépítését, beszerelését, illetve a felsorolt előmunkálatok minőségi átadását. A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 33/2000.(III.17.) Korm. rendelet értelmében a szabályozási terv területén a (B) szennyezettségi határérték övezetére vonatkozó rendelkezéseket kell betartani. A már meglévő, határértéket meghaladó szennyezettség esetén, a szennyezett területen az építési tevékenység előfeltétele a kármentesítés.

#### *Földvédelem*

- (11) Meg kell előzni bárminemű tevékenységből származó (a felszínre kerülő, tárolt) veszélyes anyagok talajba és talajvízbe kerülését. Meg kell tiltani a zöldfelületeken a vegyszeres gyomirtó szerek használatát, a növényvédő-szerek korlátlan alkalmazását. Az egészségügyi intézmények (Törvényszéki Bonctani Intézet, Anatómiai Intézet, Hullaház) veszélyes hulladékinak helyben tárolása csak a törvényekben megadott, zárt feltételek mellett és meghatározott ideig engedhető meg (jelenleg a 2000.évi XLIII. Törvény). Figyelembe kell venni a vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 2000. évi növényvédelemről szóló XXXV. törvényt, ugyanakkor a vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 10/2000. (V.2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletet a felszíni vizek és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről, valamint a vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 33/2000. (III.7.) Kormányrendeletet a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységgel összefüggő egyes feladatokról című jogszabályokat.
- (12) A felszín alatti garázsépítést hidrogeológiai és talajmechanikai vizsgálatok és szakvélemény készítés előzze meg. (lásd még (10) bek.).
- (13) A hulladékgazdálkodásról szóló vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 2000. évi XLIII. törvény szerint kell eljárni a hulladékgazdálkodási rendszer helyi kialakításakor.
- (14) Tűz- és robbanásveszélyes anyagok csak a tűzrendészeti szabályok vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet betartásával tárolhatók.

#### *Zaj elleni védelem*

- (15) A szabályozás hatálya alá tartozó területen be kell tartani a vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 12/1983. (V.12.) MT rendelet, valamint a vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 8/2002 (III.22.) KöViM-EüM rendelet zaj- és rezgésvédelmi határértékeit.  
A közlekedésből származó zajszint felső határa az út mentén 65 dB nappal és 55 dB éjszaka, a lakóövezetek belsejében megengedhető zajszint 55 dB nappal, 45 dB éjszaka. A teljesen körülzárt tömbbelső Z zöldfelületein, a 21. Tömbben lévő egészségügyi intézmény 37192 hrsz. telkén- az épületek közötti intézménykertben, illetve a 15. Tömb 37158 hrsz-ú telkén lévő templom hátsó kertjében 50 dB nappal, 40 dB éjszaka.  
A forgalomból származó zaj- és rezgés ellen az Üllői út, Haller u., Mester utcai és Ferenc körúti házsorok esetében az akusztikai védelem technológiai eszközeit kell alkalmazni, a Lenhossék közparkban, a keretező utak mentén zajcsökkentő terephullám-sort kell kialakítani (lásd még Zöldfelületi rendszer (17) bekezdés).



A lakóterületre és pihenés céljára fenntartott területrészekre érvényes határértékeket helyi önkormányzati szabályozással (rendeletek), intézkedésekkel – a szankcionálás lehetőségével is élve – szabályozni kell.

A Haller utca és a Mester utca, valamint a Ferenc körút – Üllői út, Ferenc körút – Mester utca kereszteződésére nézve akusztikai hatásvizsgálatot szükséges készíteni a levegőszennyezettség és a zajcsökkentés eszközrendszerének keresése érdekében. Az említett pontokban mérőhelyek kijelölésére is szükség lehet, ahol a levegőszennyezettséget vizsgáló és regisztráló immissziómérés és zajmérés együttesen történhet. (lásd még (5) bekezdés)

A zajkibocsátással járó tevékenység(ek) engedélyezéséhez zajkibocsátási határértéket szükséges kérni. A környezetvédelmi engedélykérelemhez – műszaki számítással alátámasztott – környezetvédelmi dokumentációt kell a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőséghez benyújtani.

### *Természetvédelem*

- (16) A növényzet védelme és karbantartása a természet védelméről szóló vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 1996. évi LIII. törvény figyelembevételével) történjen.
- (17) A helyi (kerületi) szintű védelemre javasolt faegyedek és együttesek listáját a szabályzat 5.sz. melléklete tartalmazza (lásd még 10.§ - (14) bekezdés). Fővárosi szintű védelemre célszerű felterjeszteni a 37192 hrsz.-ú telken, az Anatómiai Intézet belső kertjében lévő Ginkgo biloba - Páfrányfenyő kifejlett, egészséges és szép példányát, ami különleges fajára és korára való tekintettel a kerületnek különleges értéke.

### **Közlekedési területek és létesítmények**

#### **12. §.**

- (1) Az 1 § (1) bekezdés szerinti területen a közterületek a RSZT-ben foglaltaknak megfelelően alakíthatók ki. A térségben lévő utcák szélessége a szabályozási tervlapon meghatározottak szerint változik.
- (2) A 9,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű utcákat „faltól-falig” tartó burkolattal kell átépíteni. A csillapított forgalmú, faltól – falig díszburkolattal átépülő utcákban a kezelő hozzájárulásával, forgalomcsillapító eszközök elhelyezésével kell a gyalogos és kerékpáros, valamint a jármű forgalom elválasztását biztosítani (pollerek, burkolat színváltás, virágtartó dézsák, zöld kazetták stb.).
- (3) A közterületek elsősorban a közlekedés biztosítására és a közművek elhelyezésére szolgálnak. Ezen túlmenően – azt nem zavaróan – elhelyezhető a lakókörnyezetbe illeszkedő építmény (pad, szobor, kút, növényzet, köztárgy).
- (4) Az olyan utcákban, ahol a homlokzati vonal „hátrahúzásra” kerül, - a közterület bővül -a közlekedési szennyeződések jól tűrő fasort kell telepíteni, a tűzrendészeti előírások figyelembe vételével.
- (5) A tervezett építményekhez az OTÉK, BVKSZ, valamint a fővárosi ill. kerületi parkolási rendeletben előírt férőhelyeket az építéssel egyidőben telken belül kell kialakítani. A parkolóhelyek közterületen a kezelő hozzájárulásával létesíthetők, de az így kialakított férőhelyek az új épület parkolási igényeinek kielégítésére nem vehetők figyelembe. Meglévő épület bővítése, vagy részleges/teljes funkcióváltása esetén csak a többlet, - ill. új funkció szerinti gépkocsi elhelyezést kell biztosítani.
- (6) Építési telkenként max. egy be- ill. kihajtó létesíthető, kivéve, ha a hatóság másként írja elő.

- (7) Az I. rendű főutak (Ferenc körút, Üllői út) felé új útcsatlakozás vagy kapubehajtó közvetlenül nem létesíthető, kivéve az illetékes szakhatóság eseti hozzájárulásával. A II. rendű utak (Mester u., Haller u.), felé új útcsatlakozás vagy kapubehajtó az érvényes útügyi előírásban foglaltak szerint alakítható ki.
- (8) Az 500 m<sup>2</sup>-nél kisebb telkek beépítése esetén, illetve ahol a műszaki adottságok miatt csak irreális költségek árán biztosítható a szükséges parkolási igényt a vonatkozó önkormányzati rendelet (jelenleg 40/1996 (IX. 12) szerint kell biztosítani.
- (9) Közcéli parkolás részére többletkapacitást kell biztosítani több szomszédos telekegyüttes átépítése esetén, illetve ahol a műszaki adottságok erre gazdaságos és reális lehetőséget nyújtanak. Ilyen adottságú telken a pénzbeli megváltás lehetősége nem engedhető meg.
- (10) A terven PH jellel jelölt építési helyen parkolóházak (garázs) építését kell biztosítani.
- (11) A meglévő metróvonalak alagútjának tengelyétől mért 50 m-es sávon belül építmény csak az illetékes közlekedési szakhatóság véleményének figyelembe vételével helyezhető el.

## **Közművek**

### **13. §.**

- (1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat 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 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 föld felett, sem föld alatt.
- (4) A közművezetékek szükségessé váló átépítéssel járó rekonstrukciója esetén, új hálózat (pl. hírközlési hálózat) fektetésénél a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. (Az átépülő közművezeték az ágazati előírás szerint megengedett min. fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyben maradó közmű mellé, hogy utcafásításra szabaduljon fel terület.)
- (5) Útrekonstrukciónál az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.
- (6) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. A közművezetéseket föld alatti elhelyezéssel, közműlétesítményeket is lehetőleg föld alatti elhelyezéssel, vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni. A Ferenc téren üzemelő gáznyomásszabályozó rekonstrukciója esetén csak esztétikus, a díszburkolattal harmonizáló, járófelületnek alkalmas tetőszerkezetű, kis helyigényű nyomásszabályozó telepítése engedélyezhető.
- (7) A szabályozás hatálya alá tartozó területen épület építésére építési engedély csak a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén adható. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a

vezetékes ivóvízellátást, a tüzivíz ellátást, a közcatornás szenny- és csapadékvíz elvezetést, a villamosenergia ellátást, a földgázellátást, a vezetékes hírközlést.

- (8) A szabályozás hatálya alá tartozó területen a terepszint alatti építkezéssel a talaj- és rétegvíz áramlási útját elzárni nem szabad, annak a továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (9) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyás-fenékszintjénél, akkor a keletkező vizeket helyi átemelő létesítésének a segítségével kell a közcatorna hálózatba vezetni.
- (10) A szabályozás hatálya alá tartozó területről a szennyvizet az egyesített rendszerű közcatornával kell elszállítani, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvíz vezethető, ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel a megengedett szennyezettség mértékéig- elő kell tisztítani.
- (11) A szabályozás hatálya alá tartozó területről a jelenlegi csapadékvíz mennyiséget meghaladó többlet vizet a meglévő közcatornahálózat befogadni nem tudja. Ezért amelyik teleknek az átépítése során a burkoltsági aránya növekszik a csapadékvíz elvezetés nyomvonalán a hálózat vízszállító kapacitását a végbefogadóig kell ellenőriztetni. A szűk kapacitású hálózati szakasz átépítése a beruházás megvalósításának feltétele. (A hálózat kapacitásnövelő beruházása helyett a közvetlen közcatornába nem vezethető csapadékvíz víz-visszatartása érdekében helyi záportároló létesítése is megfelelő megoldásnak tekinthető.)
- (12) A nagyobb parkolók burkolt felületén összegyűlő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olajfogó, benzinfogó, stb. műtárgyon átvezetve lehet a közcatornába engedni.
- (13) A szabályozás hatálya alá tartozó területen belül a nagy-, a közép-, a kisfeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a vezetékes hírközlési hálózatot is föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.
- (14) Reklámvilágítással, telken belüli térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.
- (15) A többszintes épületek parapetkonvektoros hőellátása túrt műszaki megoldásnak tekintendő, új nem létesíthető, az egyes épületek átépítéssel járó rekonstrukciója során a parapetkonvektoros hőellátást meg kell szüntetni (a kémények rekonstrukcióját meg kell oldani).
- (16) Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény (antenna) elhelyezése építési engedély alapján történhet. (A szabályozás hatálya alá tartozó területen belül vezetékek nélküli közcélú létesítmény elhelyezése nem javasolt, de nem tiltott. Közcélú antenna elhelyezésének építési engedély kérelméhez a Sugárbiológiai Intézet szakvéleményét is csatolni kell.)
- (17) Az országos mikrohullámú összeköttetés biztosítására szükséges, előírt magassági korlátozást be kell tartani.

### **Sajátos jogintézmények**

#### **14. §.**

- (1) A szabályozási terven jelölt, elővásárlási joggal terhelt ingatlanokra a vonatkozó hatályos jogszabály (jelenleg a 27/2001 (XII. 29.) sz. önkormányzati rendelet előírásait kell alkalmazni.

- (2) A városkép rendezett kialakítása érdekében, szabályozási terv területén megüresedő, illetve meglévő foghíjtelkek beépítését a megüresedéstől, illetve a már meglévőknél jelen rendelet kihirdetésétől számított 5 éven belül meg kell valósítani..
- (3) A terület környezetminőségének és klimatikus viszonyainak javítása érdekében, élve az Étv. 29.§ (1) bek. c) pont szerinti beültetési kötelezettség előírási jogával, a szabályozási terv zöldfelületeire vonatkozóan az alábbi beültetési kötelezések érvényesek:
- a) a szabályozási terv szerinti építési helyhez tartozó, telken belüli zöldfelületek kialakítását legkésőbb az adott épület használatba vételéig meg kell valósítani.
  - b) ahol a szabályozási terv, illetve jelen szabályzat meglévő telek beépítetlen részére, vagy nem beépíthető telekrész kijelölésével annak távlatban beépítetlenné váló részére írja elő zöldfelület kialakítását, úgy annak megvalósítását legkésőbb az adott épület teljes felújítása, korszerűsítése, vagy újjáépítése keretében kell elvégezni.
  - c) a közös használatra szánt zöldfelületek kialakításának végső határideje, az adott tömbben utolsóként megépülő, vagy teljes felújításra, korszerűsítésre kerülő épület használatba vételének időpontja.
  - d) a közterületi fásítások, fapótlások megvalósításáról, legkésőbb az érintett közterület felújítása, átépítése, illetve díszburkolatának kialakítása során, gondoskodni kell.

### **Zárórendelkezők**

#### **15. §.**

- (1) Ez a rendelet és mellékletei a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a területre jelenleg hatályos R-35835 tervtári számú részletes rendezési terv és az ahhoz tartozó Ferencvárosi Önkormányzat többször módosított 3/1995.(II.9.) sz. rendelete hatályát veszti.
- (2) Jelen rendelet előírásait az újonnan induló ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2014. április 24.