

**A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
35/2003. (X. 10.) sz. rendelete  
a Budapest, IX. ker. Ferenc krt. - Mester u. - Haller u. - Soroksári út  
által határolt rehabilitációs terület  
Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról**

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 1990. LXV. törvény 16. § (1) bekezdés, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bek. c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja és jóváhagyja a Kerületi Szabályozási Tervet.

**1. §**

**A rendelet hatálya**

- (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest IX. ker. Ferenc krt. - Mester u. - Haller u. - Soroksári út által határolt területre (továbbiakban: terület) terjed ki.
- (2) Jelen Építési Szabályzat csak a szabályozási tervlappal együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

**2. §**

**Az előírások alkalmazása**

Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest elhelyezni, átalakítani, bővíteni vagy lebontani, épület rendeltetését módosítani és mindezekre hatósági engedélyt adni csak a Kerületi Szabályozási Tervben és a jelen Építési Szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

A Kerületi Szabályozási Tervben és jelen Építési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben az OTÉK-ot a BVKSZ-ben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni, valamint az általános érvényű egyéb törvények, jogszabályok és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.

**3. §**

**Szabályozási elemek**

- (1) A szabályozási tervlapon rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
  - a) építési övezet határa,
  - b) az övezetre vonatkozó alábbi mutatók: beépítési mód, megengedett beépítési mérték, min. zöldfelület mértéke, megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság, min. telekterület, max. szintterületi

- mutató,
- c) tervezett szabályozási vonal,
  - d) építési vonal,
  - e) meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal: az 5. § (2) bek. szerint,
  - f) építési hely,
  - g) az építési hely kizárólag a terepszint alatt beépíthető része,
  - h) építési hely földszinten be nem építhető része (átjáró),
  - i) 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.),
  - j) illesztendő párkánycsatlakozás,
  - k) maximális párkánymagasság,
  - l) megszüntető jel,
  - m) telepítendő fasor,
  - n) megtartandó fa, fasor,
  - o) az egyes övezetek meglévő, megtartandó zöldfelületei,
  - p) kialakítandó, térszint alatt nem beépíthető zöldfelület,
  - r) tervezett gyalogos elsőbbségű utca,
  - s) tervezett gyalogos utca/tér díszburkolattal,
  - sz) telken belül kialakítandó gyalogos kapcsolat,
  - t) helyi védelemre javasolt épület,
  - u) védelemre javasolt épületrészként kezelendő utcai homlokzat,
  - v) bontandó épület,
  - x) tervezett szabályozási szélesség,
  - z) tervezési terület határa.

(2) A szabályozási tervlapon alkalmazott irányadó elem:

- javasolt megszüntetés,
- javasolt telekhatár,
- javasolt gyalogos kapcsolat,
- zöldtető, tetőkert,
- kertészeti eszközökkel rendezendő tűzfal,
- tervezett parkolóház a minimális közcélú férőhelyszám megjelölésével,
- megengedett emeletráépítés.

(3) A szabályozási tervlapon alkalmazott egyéb (tájékoztató) elemek:

- tömb száma,
- alternatív szabályozással érintett tömb száma,

- meglévő, megtartásra javasolt épület,
  - meglévő épület,
  - meglévő kapubehajtó vagy útcsatlakozás (Ferenc krt., Soroksári út, Haller u.),
  - fővárosi rendelet alapján védett épület,
  - fővárosi rendelet alapján védett épületegyüttes,
  - kerületi rendelet alapján védett épület,
  - elővásárlási joggal terhelt telek,
  - világörökség része területének határa,
  - városkép szempontjából kiemelt útvonal,
  - fővárosi jelentőségű védett fasor.
  - meglévő szabályozási szélesség,
- (4) A kötelező érvényű szabályozási elemektől eltérni csak a jelen rendelet, ill. a Szabályozási Terv megváltoztatásával lehet.

#### **4. § Telekalakítás**

- (1) A területen telket a szabályozási tervlapon jelölt helyen, valamint a (2) bekezdés alapján lehet alakítani.
- (2) Az építési övezetekben a minimális telekméret betartásával a szabályozási tervlapon nem szereplő tervezett telek is kialakítható, ha a Soroksári út mentén új ingatlankiszolgálást biztosító útcsatlakozás vagy kapubehajtó nem válik szükségessé.
- (3) A szabályozási tervlapon nem jelölt telekalakítások, telekhatárrendezések hatósági hozzájárulás alapján lehetségesek, amelyhez a kerületi főépítész véleményét előzetesen ki kell kérni.
- (4) A jelen rendelet hatálya alá eső területen nyeles telek nem alakítható ki.

#### **5. § Általános előírások**

- (1) Meglévő, megtartásra javasolt épület telkén az építési hely azonos a szabályozási tervlapon jelölt épülettel. Bontás esetén új épület a nem beépíthető terület elvi határán kívüli területen oly módon helyezhető el, hogy az új épület közterülettel párhuzamos traktusszélessége max. 15,0 m lehet, meglévő tűzfalakat takaró épületszárny szélessége nem haladhatja meg a 8,0 m-t.

- (2) A meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonaltól max. 6,0 m-rel hátrahúzott homlokzat építhető, de a meglévő, megtartásra javasolt épületek homlokzati síkjához min. 3,0 m széles homlokzati sávval kell csatlakozni.
- (3) Javasolt gyalogos kapcsolat céljára szolgáló új passzázsok szélessége min. 6,0 m.
- (4) Árkádok létesítése esetén a legkisebb megengedett szélesség (mélység) 3,0 m.
- (5) Ahol a szabályozási terv illesztendő párkánycsatlakozást ír elő, ott az eltérés megengedett mértéke legfeljebb  $\pm 1,00$  m. Minden egyéb esetben új épület elhelyezésénél az eltérés mértéke a meglévő csatlakozó épület párkánymagasságának 10%-a lehet. A csatlakozás homlokzati hossza min. 6,0 m.
- (6) A területen általában csak magastetős épület létesíthető, ahol a tető hajlásszöge és ereszkiülése a szomszédos épület(ek)hez igazodik. Lapostetős, illetve részben lapostetős épület kizárólag elvi építési engedély alapján helyezhető el olyan esetben, ha az új épület, illetve a lapostetős része nem közvetlenül magastetős, meglévő épülethez csatlakozik és a környezethez illeszkedik. Azon új, lapostetős épületrészeket, amelyekre a környező épületekből rá lehet látni, tetőkertként, vagy tetőteraszként kell kialakítani.
- (7) Meglévő tűzfalak takarása esetén a meglévő légudvarokat figyelembe kell venni. Légudvarba huzamos tartózkodásra szolgáló helyiség számára homlokzati nyílás nem létesíthető. Légudvar utólag nem építhető be.
- (8) Új épület létesítése esetén a vezérszint szintmagassága meghatározásánál illeszkedően figyelembe kell venni a szomszédos épületeknek, ill. azok vezérszinti kialakításának építészeti karakterét, homlokzattagoló arányait. Magasföldszintes kialakítású épület nem létesíthető.
- (9) Új lakás kialakítása, vagy meglévő helyiség ilyen célra történő rendeltetés változása esetén a lakás padlószintje a közterület felé eső traktusban a Soroksári út mentén min. 6,5 m kell legyen, a Mester utca és a Haller utca mentén min. 4,0 m.
- (10) Meglévő épület emeletráépítéssel való bővítését és annak módját az építési hatóság csak a szabályozási tervlapon megengedett

emeletráépítéssel jelölt épületek esetében engedélyezheti, amihez a kerületi főépítész szakvéleményét ki kell kérni.

- (11) Parkolóházat a szabályozási tervlapon jelölt területeken lehet építeni. Az építési hely figyelembevétele mellett az építési övezetben meghatározott max. beépítési mérték figyelmen kívül hagyható. Abban az esetben, ha mindhárom telekhatár mentén megtartásra javasolt vagy jelen rendelet hatálybalépését követően épült épület tűzfalai állnak, 100% is lehet a beépítés mértéke.
- (12) Parkolóház építése esetén a közterület felőli földszinti traktusban kereskedelmi, szolgáltató, irodai és/vagy vendéglátó funkció helyezendő el.
- (13) Új épület építése esetén felszíni parkoló nem létesíthető, ez alól kivételt képez a mozgáskorlátozottak számára biztosítandó parkolóhely.
- (14) Közterület mentén kizárólag az épületközzel kialakított beépítés esetén építhető kerítés, áttört jelleggel és legfeljebb 0,6 m magas lábazattal.

- (15) A telkek közötti telekhatáron csak alacsony (max. 1,0 m magas), jelzésszerű kerítés építhető. Eltérő funkciójú telkek között a kerítés max. 1,80 m magas lehet, melyet áttört módon kell kialakítani. Meglévő, tömör kerítés megtartása, felújítása megengedett.

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

### **6. §**

#### **Az L1-IX/1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások**

- (1) Az építési övezet a szabályozás hatálya alá tartozó területen a lakóterület hagyományos, nagyvárosias, jellemzően zárt sorú beépítési mód szerint beépített illetőleg beépíthető területe.
- (2) Az építési övezet területén a lakóépületeken kívül
- a) szálláshely - szolgáltató épület,
  - b) közintézmény épület,
  - c) szolgáltató épület,
  - d) irodaház,
  - e) sportépítmény,
  - f) parkolóház
- is elhelyezhető.
- (3) A (2) bek. szerinti épületeken belül kiskereskedelmi, szolgáltató, irodai és vendéglátó rendeltetésű egység kiegészítő funkcióként is elhelyezhető.
- (4) Amennyiben az előkert mérete az 5,0 m-t meghaladja, az épület földszintjén lakás is elhelyezhető.
- (5) Az építési övezet területén önálló ipari és raktározási funkció, üzemanyag-töltő állomás, nagykereskedelmi épület a területen nem helyezhető el, ilyen funkció fennmaradására telephelyengedély nem adható.
- (6) Az övezetben a megengedett épületeken kívül, azokat kiegészítő funkciójú, önálló épület nem helyezhető el.
- (7) A melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - 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) kerti lugas,

e) kerti szabadlépcső (terep lépcső) és lejtő  
helyezhető el.

- (8) Az építési övezetben építményt elhelyezni zárt sorú beépítési móddal - épületköz megengedésével - az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele	a telek megengedett					az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható területe	legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
						m <sup>2</sup>	%
<b>L1-IX/1</b>	<b>1.200**</b>	<b>60</b>	<b>4,0</b>	<b>80*</b>	<b>20</b>	<b>12,5</b>	<b>21,0</b>

\* 800 m<sup>2</sup> alatti telekméret esetén 100%, mélygarázs építése céljából.

\*\* amennyiben a szabályozási tervlap másképpen nem rendelkezik.

- (9) Az építési telkek beépítése során a közterület menti épületszárny megépítése kötelező.

Közterülettel párhuzamos ill. arra merőleges épületszárny szélessége nem haladhatja meg a 15 m-t, ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik.

Az udvari épületrészek magassági mutatói (gerinc- és párkánymagasság) nem haladhatják meg a közterület menti épületrész magassági értékeit, kivéve ha meglévő tűzfal takarása indokolttá teszi.

- (10) A 37861 és 37865 hrsz.-ú telkeket érintő feltételhez kötött építési hely kizárólag a két telek egyesítése esetén vehető igénybe.

- (11) A 37845 hrsz.-ú ingatlant érintő szabályozási tervlapon jelölt feltételhez kötött építési hely kizárólag abban az esetben érvényesíthető, ha a telek nem kerül megosztásra és a telken a megengedett parkolóház funkció mellett kizárólag intézményi funkció kerül elhelyezésre.

## 7. §

### A VK-IX/1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- (1) Az építési övezet a szabályozás hatálya alá tartozó területen a vegyes területek városi jelentőségű közösségi építményeket tömörítő városközponti része, ahol többlakásos lakóépületek és egyéb gazdasági célú építmények is elhelyezhetők.
- (2) Az építési övezet területén
- lakóépületek,
  - közintézmények épületei,
  - igazgatási épületek,
  - irodaépületek,
  - szálláshely - szolgáltató épületek,
  - szolgáltatás épületei,
  - vendéglátás épületei,



- h) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
- i) sportépítmények,

- j) kiskereskedelmi célú épületek és
  - k) parkolóházak
- helyezhetők el.

- (3) Az építési övezet területén önálló, ipari épület és raktárépület nem helyezhető el, ilyen funkció fennmaradására telephelyengedély nem adható.
- (4) Az épületekben a (2) bek.-ben szereplő funkciók a főfunkció kiegészítéseként vegyesen is elhelyezhetők.
- (5) A melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - 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) kerti lugas,
  - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhető el.
- (6) Az építési övezetben építményt elhelyezni zárt sorú beépítési móddal - épületköz megengedésével - az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele	a telek megengedett legnagyobb					az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható területe	legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m	
<b>VK-IX/1</b>	<b>800</b>	<b>60</b>	<b>4,5</b>	<b>80*</b>	<b>20</b>	<b>16,0</b>	<b>25,0</b>

\* 800 m<sup>2</sup> alatti telekméret esetén 100%, mélygarázs építése céljából.

- (7) A 37896 és 37892 hrsz.-ú ingatlanok szabályozási tervlapon jelölt feltételhez kötött építési helyei kizárólag új épület építése esetén vehetők figyelembe.
- (8) A 37889 és 37890 hrsz.-ú ingatlanokat érintő szabályozási tervlapon jelölt feltételhez kötött építési helye kizárólag parkolóház építése esetén használható fel.

## 8. §

### Az I-IX/1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- (1) Az építési övezet a szabályozás hatálya alá tartozó területen a vegyes területek az intézmények elhelyezésére szolgáló része, ahol a lakófunkció

is megengedett.

- (2) Az építési övezet területén
- közintézmények épületei,
  - igazgatási épületek,
  - irodaépületek,
  - szálláshely-szolgáltató épületek,
  - szolgáltatás épületei,
  - vendéglátás épületei,
  - egyéb közösségi szórakoztató épületek,
  - sportlétesítmények,
  - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
  - kiskereskedelmi célú épületek,
  - lakóépületek és
  - parkolóházak helyezhetők el.
- (3) A (2) bekezdés szerinti funkciók vegyesen is elhelyezhetők.
- (4) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy,
  - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
  - kerti vízmedence,
  - kerti lugas,
  - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.
- (5) Az építési övezetben építményt elhelyezni zárt sorú beépítési móddal – épületköz megengedésével - az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele	a telek megengedett					az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható területe	legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
		beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	m
<b>I-IX/1</b>	<b>2.000</b>	<b>60</b>	<b>4,0</b>	<b>80</b>	<b>20</b>	<b>12,0</b>	<b>21,0</b>

- (6) Az építési övezet területén új ipari épület és raktárépület nem helyezhető el, ilyen funkció fennmaradására telephelyengedély nem adható.
- (7) A 60. jelű tömb Dandár u. menti építési helyén belül elhelyezhető zárt sorú beépítést legalább két épületközzel tagolni kell.

## **9. § Értékvédelem**

- (1) Ha a földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 24. §-ában foglaltak szerint a munkákat azonnal abba kell hagyni, az emléket vagy leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, és a helyszín, illetve a lelet őrzéséről gondoskodni kell. Mindemellett értesíteni kell a területileg illetékes Budapesti Történeti Múzeumot.
- (2) Helyi önkormányzati védettség javasolt az alábbi épületekre vonatkozóan:
  - a) Mester u. 19. (hrsz.: 37875) Általános Iskola,
  - b) Soroksári út 18. (hrsz.: 37921) Lakóépület,
  - c) Soroksári út 26. (hrsz.: 37925) Zwack Unicum Rt. épületei.
- (3) "Védelemre javasolt épületrész"-ként a
  - Gabona u. 1-11. és
  - Gabona u. 2-12.
  - Haller u. 22-30.utcai homlokzata kezelendő.
- (4) A Concordia malom épületéhez új épületrész csak az épület északi homlokzatához építhető.
- (5) "Gizella malom" (37912/2 hrsz.)

A fővárosi védettség alatt álló volt "Gizella malom" Tinódi utcai főépületének nyugati és keleti homlokzatai és a homlokzatokhoz kapcsolódó toronyépítmények megtartandók. Gondoskodni kell a malom hasznosítása során legalább 3x3 pillérhez tartozó födémmező konzerválásáról az épület teljes magasságában. Az épület nyugati (Soroksári úti) homlokzatához csatlakozó épület(rész) nem alakítható ki. Az épület nyugati homlokzata - a közterület (Soroksári út) felőli nyílás rálátás biztosítása érdekében legfeljebb részlegesen takarható a Soroksári út felőli utcaképpen.

## **10. § A városkép védelme**

- (1) 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 főépítésszel is egyeztetni kell. Új

épület engedélyezési tervének a színezési terv kötelező munkarésze.

- (2) 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. Az építési hatóság ezek utólagos elbontását is elrendelheti. A közterületeken légvezeték nem létesíthető.
- (3) 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. Az eredeti homlokzatokhoz nem illeszkedő utólagos átalakítások, az épület architektúrájától idegen elemek épületekről történő eltávolítása előírható.
- (4) Erkélyek, loggiák utólagos bezárása, beüvegezése csak a 37812/1 hrsz.-ú telken lévő épület esetén engedélyezhető, az épület egészére vonatkozó terv alapján, és összehangolt kivitelezés esetén.
- (5) A 12 m széles, vagy annál keskenyebb utcákban új épületek homlokzati síkja a felsőbb szinteken sem térhet el a közterület irányába, kivéve az ereszt, a párkány, erkély vagy loggia max. 0,5 m-es benyúlását. Egyéb, 12,0 m-nél szélesebb utcákban a benyúlás mértéke max. 1,0 m lehet.
- (6) Az új homlokzatok tagolását, a nyílászárók ritmusát a környező beépítéssel összhangban, azok léptékének, architektúrájának figyelembevételével kell megválasztani, különösen a védett épületek, homlokzatok közelében.
- (7) Az épület tetőfelülnézetét ötödik homlokzatnak kell tekinteni. Az építési engedélyezési tervekhez kötelező a csatlakozó épületeket is feltüntető, tetőfelülnézetet is bemutató tömegvázlat csatolása.
- (8) Manzardtető kialakítása nem megengedett.
- (9) Kétszintes tetőtér a CONCORDIA malom meglévő épületének kivételével nem engedhető meg, galéria kialakítható.
- (10) A tető hajlásszöge általában 40-45°, illetve az utcára jellemző hajlásszöggel megegyező kell legyen. A tetősíkból kiugró, azt felaprózó tetőtéri ablakok kialakítása nem engedhető meg.

- (11) Különös gondot kell fordítani az épületek utcára néző földszinti homlokzatainak kialakítására.
- a) Új épületeknél utca felé lakófunkció kialakítása a 6. § (4) bek.-ben meghatározott esetek kivételével nem engedélyezhető. Meglévő épületek esetén építési engedélyköteles tevékenység csak a lakófunkciót megszüntető funkcióváltáskor folytatható.
  - b) Az utcafronton elsősorban kisebb kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató egységek, irodák helyezhetők el.
  - c) Utcára néző sorgarázs nem létesíthető.
  - d) 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.
  - e) Az építési hatóság elrendelheti a környezet megjelenését zavaró, igénytelen anyagú és megjelenésű, az épülettől idegen elemek utólagos elbontását, átalakítását, cseréjét.
  - f) A földszinti homlokzatokon külső rács nem helyezhető el.
- (12) Pavilon vagy sátor sem a közterületen, sem az építési telkeken nem helyezhető el.

## **11. § Polgárvédelmi létesítmények**

A területen található polgári védelmi létesítményeket (óvóhelyeket, szirénát, annak elektromos kapcsolóját, vezérlőegységét és elektromos csatlakozó kábeleit) érintő kivitelezési munkák esetén a polgári védelmi létesítmények megszüntetéséhez, átalakításához és új létesítéséhez a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság konkrét, eseti hozzájárulása szükséges. A védelmi létesítményt is érintő építési-, bontási engedély csak a szakhatóság jóváhagyásával adható ki.

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI**

#### **12. § KL-KT-IX jelű övezet**

- (1) A terület kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén üzemanyag-töltő állomás illetőleg egyéb autósosó nem létesíthető.

#### **13. §**

**Fásított köztér**  
**Z-FK-IX jelű övezet**

- (1) Az övezet területén a zöldfelület legkisebb mértéke 25%.
- (2) Új pavilon elhelyezése nem megengedett.
- (3) Terepszint alatt nem létesíthető építmény.
- (4) A meglévő faállomány megőrzendő. A szabályozás hatálya alá tartozó területen – a gyümölcsfák kivételével – bármilyen minőségű fa kivágása csak hatósági engedély alapján történhet, az idevonatkozó önkormányzati rendelet előírásai szerint.
- (5) A 37883/2 hrsz.-ú terület közterületként alakítandó ki.

**14. §**  
**Közlekedés**

- (1) A közterületek meglévő, ill. tervezett szabályozási szélességét a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A Soroksári úton, Ferenc krt.-on, Haller u.-ban közvetlen gépjármű ingatlankiszolgálást biztosító útcsatlakozás vagy kapubehajtó akkor létesíthető vagy tartható fenn, ha az ingatlan mellékúthálózatról nem szolgálható ki.
- (3) A telkenként 400 férőhelyet meghaladó parkoló kapacitás esetén a parkoló számára két önálló ki-be járatot kell kialakítani.  
Lakófunkció esetén 200 férőhely, egyéb funkció esetén 100 férőhely parkolókapacitás felett azok megközelítését útcsatlakozással kell biztosítani.
- (4) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket a vonatkozó előírások és jelen rendelet egyéb pontjainak megfelelő módon és mennyiségben kell biztosítani.
- (5) Két szintet meghaladó mélygarázs csak talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény alapján létesíthető.
- (6) A Boráros tér átépítésére vonatkozó tervek készítése során mélygarázs elhelyezhetőségét vizsgálni kell.



## **15. §**

### **A közterületek kialakítására vonatkozó előírások**

- (1) 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.
- (2) Új közterületeket, azok berendezését, felújítását összehangolt és egységes engedélyezési és kiviteli tervek lapján kell megvalósítani.
- (3) A szabályozás hatálya alá tartozó terület közterületein pavilonok, önálló hirdető berendezések elhelyezése nem engedhető meg (kivéve tájékoztató táblák, illetve közérdekű hirdetmények berendezései).
- (4) Vendéglátó teraszok kialakítása - a közlekedést nem zavaró módon - a közterületeken megengedhető. A teraszok bútorzata, kialakítása és használata a közterület és az utcakép színvonalát nem ronthatja, azzal összehangolt, igényes megjelenésű kell legyen. Gyalogosok számára a gyalogossáv szélessége min. 3,0 m legyen.
- (5) A Boráros téri aluljáró területen kereskedelmi egységek a gyalogos mozgást nem zavaró módon helyezhetők el.

## **16. §**

### **A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések**

- (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 szolgálmai 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) Útrekonstrukció esetén az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell. Az átépülő közművezeteket az ágazati előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyen maradó közmű mellé, hogy utcafásításra terület szabaduljon fel.
- (5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. A közművezetéseket föld alatti közműlétesítményeket vagy föld alatti vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni. A Dandár utca 2-4. szám alatt lévő gáznyomásszabályzót terepszint alatt kell elhelyezni.
- (6) A területen új épület építésére építési engedély csak a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén adható. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a vezetékes ivóvízellátást, a tűzvíz-ellátást, a közcsatornás szenny- és csapadékvíz-vezetést, a villamosenergia ellátást, a földgázellátást és a vezetékes hírközlést.
- (7) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyásfenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizeket helyi átemelő létesítésével kell a közcsatorna-hálózatba vezetni.
- (8) A tervezési területről a szennyvizet az egyesített rendszerű közcsatornával kell elszállítani, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvíz vezethető, ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (9) A tervezési területről a jelenlegi csapadékvíz-mennyiséget meghaladó többlet-vizet a meglévő közcsatorna-hálózat befogadni nem tud. Ezért, ha a telken az átépítés során a burkoltsági arány növekszik, a csapadékvíz-elvezetés nyomvonalán a hálózat vízszállító kapacitását a végbefogadóig (a Dunáig) ellenőriztetni kell. A szűk kapacitású hálózati szakasz átépítése a beruházó feladata és a beruházás megvalósításának feltétele. A hálózat kapacitásnövelő beruházása helyett a közvetlen közcsatornába nem vezethető csapadékvíz víz--visszatartása érdekében helyi záportározó létesítése is megfelelő megoldásnak tekinthető.
- (10) A nagyobb parkolók burkolt felületén összegyűlő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olajfogó, benzinfogó, stb. műtárgyon átvezetve lehet a közcsatornába engedni.

- (11) A tervezési területen belül a közép-, a kisfeszültségű és közvilágítási hálózatokat föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. Helytakarékosság érdekében hírközlési kábelként multifunkcionális telekkommunikációs kábel elhelyezése szükséges.
- (12) Reklámvilágítással, közterületi térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.
- (13) Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény (antenna, antenntartó szerkezet) elhelyezése építési engedélyköteles, 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 úgy kell történjen, hogy magassága legfeljebb 5,0 m-rel haladja meg az épület tetejének gerincmagasságát.

## **17. § Környezetvédelem**

- (1) A területen talajszennyező tevékenység nem folytatható.
- (2) A hatályos felszín alatti vízminőségvédelmi rendelet „érzékeny” felszín alatti vízminőségvédelmi kategória határértékei betartandók.
- (3) A mindenkor hatályos levegőtisztaság-védelelmi rendelet vonatkozó határértékeit kell betartani a területen. Káros légszennyezéssel járó, bűzt kibocsátó tevékenység nem folytatható.
- (4) A mélygarázsok szellőztető kürtőit tetőgerinc magasságába kell vezetni, a kipufogó gázok kivezetése csak megfelelő hígítás biztosításával történhet.
- (5) A hatályos zaj- és rezgésvédelmi rendelet előírásai betartandók. Új létesítmények csak úgy helyeztetők el, ha az épületek belső téri zajszintje a rendelet előírásainak megfelel. A határoló utak mentén ez passzív akusztikai védelemi megoldások is alkalmazhatók.
- (6) A területen keletkező veszélyes hulladékok gyűjtése és szállítása a mindenkor hatályos rendeletek szerint történjen.
- (7) A területen terepszint alatti építkezéssel a talaj- és rétegvíz áramlás útját elzárni nem szabad, annak megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.
- (8) A terepszint alatti építkezéseknél figyelembe kell venni a Dunán levonuló árhullámok hatására jelentkező jelentősebb talajvízszint-mozgást.

## **18. § Zöldfelületek**

- (1) 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fa kivágása csak hatósági engedéllyel lehetséges. A kivágásra kerülő fák pótlása a kerületben szokásos módon, illetve az idevonatkozó önkormányzati rendelet előírásai szerint történhet.
- (2) A szabályozási tervlapon jelölt tervezett fasorok esetében várostűrő, legalább közepes lombkoronát fejlesztő, előnevelt fák ültetendők. A fák öntözési lehetőségének biztosításáról a kiépítéssel egy időben gondoskodni szükséges (dugóval ellátott dréncső).
- (3) Az Angyal és Liliom utcákban fasor a közműlétesítmények

figyelembevételével telepíthető.

- (4) A 600 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkek beépítetlen területének minden 100 m<sup>2</sup> után egy fa telepítendő a telken belül. Ha az ingatlan adottságai ezt nem teszik lehetővé, akkor az önkormányzat által meghatározott helyen, a vonatkozó rendelet alapján az ingatlan környezetében ültetendő el a fenti famennyiség.
- (5) A mélygarázs felszínnel érintkező tetőfödémének minden 200 m<sup>2</sup>-re után a tetőfödémén egy közepes lombkoronát fejlesztő fa ültetése kötelező. Az ültetendő fa számára min. 1,5x1,5x1,5 m nagyságú ültetőgödört kell kialakítani.
- (6) A mélygarázsok tetőfödémén intenzív tetőkert alakítandó ki.
- (7) A 60. és 59. sz. tömb közhasználatú zöldfelületeit kertépítészeti terv alapján kell kivitelezni.
- (8) A Vaskapu utcában az irányadó építési vonal és a közterület között nem lekeríthető, zöldfelületként kialakított előkert létesítendő. Az 5 m és annál nagyobb szélességű előkertek fásítandók.
- (9) Az előkertekben csak zöldfelület és díszburkolat létesíthető.

## **19. §**

### **Sajátos jogintézmények**

- 1) Beépítési kötelezettség: A városkép rendezett kialakítás érdekében jelen rendelet hatálya alá tartozó területen megüresedő telek beépítését a megüresedéstől, illetve a már meglévőknél jelen rendelet kihirdetésétől számított 5 éven belül meg kell valósítani.
- 2) A szabályozási tervlapon jelölt, elővásárlási joggal érintett ingatlanokra a vonatkozó hatályos önkormányzati rendelet előírásait kell alkalmazni.

## **20. §**

### **Záró rendelkezések**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a 21/1996. (V. 24.) sz. Önkormányzati rendelettel jóváhagyott részletes rendezési terv hatályát veszti.

Budapest, 2003. október 2.



## **1. számú függelék**

### **VÉDETT ÉPÜLETEK JEGYZÉKE**

#### **a) FŐVÁROSI RENDELETBEN VÉDETT ÉPÜLETEK**

- Ipar u. 15-21.                      Likőripari Vállalat
- Soroksári út 16.                      Gizella malom  
    (=Ipar u. 2.)
- Soroksári út 22-24.                  Concordia malom

#### **b) FŐVÁROSI RENDELETBEN VÉDETT ÉPÜLETEGYÜTTES**

- Ferenc körút                          (a Boráros tértől az Üllői útig)

#### **c) KERÜLETI RENDELETBEN VÉDETT ÉPÜLETEK**

- Mester u. 1.                          lakóház
- Mester u. 13.                          lakóház
- Mester u. 23-25.                      Teleki Blanka Szakközépiskola
- Dandár u. 3-7.                          gyógyfürdő
- Vaskapu u. 20.                          ipari épület (nyomda)