Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata
Alpolgármestere

102. számú előterjesztés

Előterjesztés
a Képviselő-testület részére

a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által körbezárt terület kerületi építési szabályzatról szóló önkormányzati rendeletről

I. Tartalmi összefoglaló

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény (a továbbiakban: Méptv.) és a településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet) vonatkozó rendelkezéseinek értelmében minden magyarországi önkormányzatnak a korábbi különálló fejlesztési és rendezési dokumentumok helyett integrált településtervet kell készíteni. Az új településtervben az eddigi húsz darab kerületi építési szabályzat helyett három területi egységre (I., II. és III. ütem) csökkentjük a szabályozási terület felosztását. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a 285/2025 (XI. 13.) KT határozattal döntött az új kerületi építési szabályzatok készítéséről.

A településterv I. üteme keretében készül Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Kerületi Építési Szabályzat I. üteme (továbbiakban: KÉSZ 1.), melynek területi hatálya: a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt terület. A KÉSZ 1. tervezése az X/168-2/2025 ikt. számú szerződés alapján folyik.

A kerületi építési szabályzat II. és III. ütemének tervezése 2026. tavasszal indul, elfogadására várhatóan 2027. első félévében kerül sor.

A KÉSZ 1. a korábban elfogadott Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Fejlesztési tervében megállapított fejlesztési célok mentén határozza meg az építési előírásokat, továbbá megteremti az összhangot a felsőbb rendű jogszabályokkal (pl. Budapest Főváros Rendezési Szabályzata).

A KÉSZ 1. a Méptv. 75. § (2) bekezdése értelmében általános egyeztetési eljárás keretében véleményezteti az önkormányzat. Új településtervet a Korm. rendelet 59. § (1) c) pontja alapján általános egyeztetési eljárás keretében kell véleményeztetni, mely során véleményezési és záró szakaszt kell lefolytatni. A véleményezési szakaszt a 66/2026. (V.21.) KT határozat lezárta. A záró szakaszt az E-TÉR felületén 2026. június 4-én megindítottuk. A záró szakasz keretében az állami főépítész véleményezi a kerületi építési szabályzatot, hivatalos véleményét az állami főépítész 2026. június 25-én megküldte.

II. Hatásvizsgálat

Az állami főépítész záró szakmai véleménye alapján a KÉSZ 1. tervezete módosításra került. A záró szakmai vélemény és az arról tartott egyeztetés aláírt jegyzőkönyve az előterjesztés 2. melléklete, a záró szakmai véleményre adott válaszok az előterjesztés 3. melléklete. A rendelettervezet mellett a kerületi építési szabályzat szabályozási tervlapjai eredeti méretükben az előterjesztés 4. mellékletében szerepelnek.

III. A végrehajtás feltételei

A kerületi építési szabályzat elfogadásáról a képviselő-testület dönt. A rendelet a képviselő-testületi elfogadása utáni 30. napon lép hatályba.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testülete megalkotja a Budapest Főváros IX. kerület Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által határolt területre vonatkozó Kerületi Építési Szabályzatról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, időbélyegző szerint

Reiner Roland
Digitálisan aláírta: Reiner Roland
Dátum: 2026.07.09 12:52:39 +02'00'

Reiner Roland
alpolgármester

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Enyedi Mária Magdolna
Digitálisan aláírta: Dr. Enyedi Mária Magdolna
Dátum: 2026.07.09 12:45:52 +02'00'

Dr. Enyedi Mária
aljegyző

1. melléklet az előterjesztéshez

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének …/2026. (VII. 16.) önkormányzati rendelete

a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt terület kerületi építési szabályzatáról

[1] Kiemelt jogalkotói cél, hogy a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 229. § (3) bekezdése értelmében a kerület új településfejlesztési és településrendezési terve 2027. július 1-ig hatályba lépjen, ennek részeként, a Képviselő-testület a 285/2025 (XI.13.) számú határozatával összhangban megállapításra kerüljön a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre az új kerületi építési szabályzat.

[2] Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában és a magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 22. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendeletben meghatározott államigazgatási és egyéb szervek véleményének kikérésével és véleményük figyelembevételével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya, alkalmazása és mellékletei

1. §

(1) Jelen rendelet területi hatálya a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti Építési Szabályzat határ által közbezárt terület (továbbiakban: Szabályozási terület).

(2) A Szabályozási területen területet felhasználni, telket, építési telket vagy területet kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését módosítani (együtt építési munka) csak e rendelet és mellékletei alapján szabad.

2. §

E rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: Szabályozási terv (továbbiakban: Szabályozási terv)
b) 2. melléklet: Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek lehatárolása
c) 3. melléklet: Építési övezetek, övezetek területén létesíthető és tiltott rendeltetések
d) 4. melléklet: Építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak paraméterei
e) 5. melléklet: A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhely elhelyezési lehetőség megállapítása
f) 6. melléklet: a településképi eljárások megindításához beadandó formanyomtatványok
  fa) 6.a melléklet: A településképi véleményezési eljárás megindításához beadandó formanyomtatvány

fb) 6.b melléklet: A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó formanyomtatvány

g) 7. melléklet: A településképi bejelentéshez kötött tevékenységek

h) 8. melléklet: A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó építészeti-műszaki dokumentáció minimális tartalma.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. Feltételhez kötött szabályozási vonal: a szabályozási terven meghatározott olyan szabályozási vonal, amely végrehajtásának feltétele az közterület tulajdonosa és a területileg érintett többi telkek tulajdonosa között létrejött erről szóló megállapodás.

2. Franciaudvar: előkerti teresedés, amely zártsorú beépítési mód esetén az épület homlokzat szakaszának a telek homlokvonalról történő visszahúzásával, vagyis a kifelé fordított U alakú beépítéssel alakul ki.

3. Funkcionális szintterületi mutató: a telken elhelyezhető rendeltetések bruttó szintterületének és a telek területének hányadosa (szintterület m^2/telekterület m^2).

4. Gyalogossáv: a járda (az útnak a gyalogosok közlekedésére szolgáló – az úttesttől szintkülönbséggel, vagy más látható módon elhatárolt – része) azon területe, ahol a gyalogosközlekedés kötelezően előírt minimális szélessége egybefüggően biztosított.

5. Gyalogos tér: a gyalogossáv vertikális kiterjesztése, mely a terepszinttől mért 2,50 m-es magasságig tartó gyalogos-űrszelvény egy szakasza.

6. Idős faegyed: az ültetéstől számított 25 évesnél idősebb faegyed.

7. Információs vagy más célú berendezés: az önkormányzati hirdetőtábla, az önkormányzati faliújság, az információs vitrin, az útbaigazító hirdetmény, a közérdekű molinó.

8. Innovatív fatelepítési módszer: olyan fatelepítési technika, amely lehetővé teszi, hogy a fa gyökerei a burkolat alatt növekedjenek anélkül, hogy kárt tennének a közművekben, megakadályozzák a talaj tömörödését, speciális talajszerkezet alkalmazásával biztosítja a gyökerek levegőzését, a megfelelő víz- és tápanyagellátást, valamint a csapadékvíz helyben tartását.

9. Kerületi védett terület: a 2. mellékleten lehatárolt – a kerület – helyi területi védelem alatt álló területe.

10. Közhasználatra átadott terület: egy teleknek közterületi jelleggel kialakított, attól el nem zárt, közhasználatra átadott vagy közforgalom számára megnyitott része, melyen az adott ingatlan tulajdonosa a gyalogos- és/vagy gépjármű-forgalmat megengedi, illetve átengedi.

11. Közterületi bútor: az utcabútor kivételével olyan, a közterület használatát komfortosabbá tevő berendezés vagy eszköz, mint a hulladékgyűjtő, a pad, a kandeláber, a kerékpártároló, a parkolást gátló oszlop, mely reklám elhelyezésére nem alkalmas.

12. Negatív terasz: a magastető síkjának megszakításával kialakított fedetlen terasz, melynek szerkezeti elemei nem emelkednek a tető síkja fölé.

13. Parkolási szintterületi mutató: a funkcionális szintterületi mutató feletti többletérték, amely kizárólag a parkolás épületen belüli támogatása céljából a kizárólag az épületen belül elhelyezhető járművek (személygépjárművek, motorkerékpárok-, rollerek-, és kerékpárok) várakozóhelyeinek, valamint az azokat kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt számított bruttó szintterületnek és a telek területének hányadosa (szintterület m^2/telekterület m^2).

14. Rekreációs rendeltetés: sport rendeltetésnek nem minősülő, szabadidős tevékenységet, pihenést szolgáló rendeltetés (játszótér, pihenőkert, kutyafuttató).

15. Totemoszlop: cégjelzést, illetve üzletjelzést tartalmazó, a 2,0 méter magasságot meghaladó, önálló szerkezetű berendezés.

16. Transzparens tömb: olyan – telektömbre meghatározott – telepítési mód, mely a tömb külső határvonalait követő, alaprajzi kontúrjában zárt vagy részlegesen zárt, azonban térfalaiban, vertikális kiterjedésében részlegesen felnyíló, változatos magasságú épületekből építkezik és egyszerre hordozza magán a Budapest nagyvárosi, városközponti beépítéseire jellemző, határozott beépítési karaktert, ugyanakkor lehetővé teszi a benne elhelyezett funkciók minél élhetőbb – természetes fénnyel és szellőzéssel intenzíven ellátott – kialakítását.

17. Vendéglátó terasz: vendéglátó egységhez kapcsolódó, külső tartózkodó-, illetve fogyasztótér, amely lehet közterületen, közhasználatra megnyitott területen, vagy belső udvarban is.

18. Védett épület: olyan épület, amely a hagyományos településkép megőrzése/védelme szempontjából, továbbá építészeti, várostörténeti, régészeti, művészeti, tudományos vagy műszaki-ipari szempontból jelentős, védendő alkotás és nemzetközi, országos vagy helyi védelem alatt áll.

19. Védett épületrész: olyan – nemzetközi, országos vagy helyi védelem alatt álló építészeti, várostörténeti, régészeti, művészeti, tudományos vagy műszaki-ipari szempontból – kiemelkedő értéket képviselő épületrész, ami olyan épületben helyezkedik el, amely egészében nem védett. Védett épületrész lehet különösen: egy épület utcai homlokzata, belső udvari homlokzata(i), üzletportálja(i), tetőzete, kapuzata, kapubejárója, lépcsőháza, díszterme, különleges díszítése vagy tartószerkezete, egyéb eleme.

20. Védett érték: védett épület és védett épületrész, épülettartozék együttes megnevezése.

3. Telekalakítás, magánút

4. §

(1) Nyúlványos telek nem alakítható ki.

(2) A 2. melléklet szerinti Kerületi védett terület jellegzetes településszerkezete, telekosztása és utcavonal-vezetése megőrzendő.

(3) A közterületi szabályozás telekalakításának végrehajtása térben szakaszolható és időben ütemezhető

a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá

b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.

(4) A Szabályozási terven jelölt közterületi telekalakítás abban az esetben is megengedett, ha a visszamaradó telek beépítési határértékei az építési övezetben meghatározott beépítési határértékeknek nem felelnek meg.

(5) A 4. mellékletben „kialakult” beépítési határértékként rögzített értékek telekhatár-rendezés és telekegyesítés esetén a kialakításra tervezett telkek területére számítandók a telekalakítási eljárás idején természetbeni állapot figyelembevételével.

(6) A „kialakult” beépítési határérték esetén telekfelosztás és a telekcsoport-újraosztás nem megengedett.

(7) Közmű műtárgy számára önálló telek kialakítása abban az esetben is megengedett, ha a kialakításra

kerülő telkek paraméterei az építési övezetben meghatározott beépítési határértékeknek nem felelnek meg.

5. §

(1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút – amennyiben nem terepszint alatt kerül kialakításra – csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.

(2) A rendszeres gépjárműforgalommal érintett közforgalom elől el nem zárt új magánút 30 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén a tehergépjárművek számára legalább 15x15 méteres területű visszafordulási lehetőséget kell kialakítani, a zsákutcaként kialakítható útszakasz hossza legfeljebb 250 méter lehet.

(3) A közforgalom elől el nem zárt magánút telkének minimális szélessége
a) kiszolgáló út – hálózati szerep – esetén 12 méter,
b) gyalogút, illetve kerékpárút – hálózati szerep – esetén 4 méter.

4. Az építés és bontás általános feltételei, a területeken elhelyezhető rendeltetések, építmények

6. §

(1) Telkenként több épület elhelyezhető, valamint egy épületen belül több, különböző rendeltetés és rendeltetési egység is létesíthető, a vonatkozó előírások betartásával.

(2) Az építési övezetekben megengedett rendeltetések külön-külön, önálló épületekben is elhelyezhetők.

(3) Az egyes építési övezetekben és övezetekben létesíthető és tiltott rendeltetéseket a 3. melléklet tartalmazza, az alábbi kiegészítésekkel:
a) Rekreáció rendeltetés a teljes Szabályozási területen létesíthető.
b) Amennyiben az építési övezetben a szállás-jellegű rendeltetés létesíthető, diákszállás is létesíthető.
c) Munkásszállás létesítése a teljes Szabályozási területen tiltott.
d) Üdülő kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezeti, illetve övezeti előírás kifejezetten lehetővé teszi.
e) A teljes Szabályozási területen tiltott a gazdasági, ipari, valamint a nem helyi lakosságot szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés.
f) Raktározás és logisztika rendeltetés kizárólag a főrendeltetést kiegészítő mellékrendeltetésként létesíthető, ha azok nem korlátozzák a főrendeltetéseket.
g) Szolgálati lakás kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezeti, illetve övezeti előírás kifejezetten lehetővé tesz.
h) Üzemanyagtöltő állomás és autómosó kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezeti, illetve övezeti előírás kifejezetten lehetővé teszi.

(4) Lakókocsi, lakóautó, kerékkel rendelkező mobilház, konténer kizárólag akkor helyezhető el, ha az építési övezeti, övezeti előírások kifejezetten lehetővé teszik.

(5) Sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.

(6) Telkenként összesen legfeljebb 6.000 négyzetméter szintterületnyi kereskedelmi célú rendeltetési egység alakítható ki.

(7) A Szabályozási területen lakás

a) azon épületeknél, amelyek használatát az építésügyi hatóság 2019. március 15-e előtt engedélyezte vagy tudomásul vette legalább 35 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki,

b) az a) pont alá nem tartozó esetekben legalább 40 négyzetméter hasznos alapterülettel alakítható ki, de egy épületen belül legfeljebb a lakások 25%-a esetén a legalább 35 négyzetméter hasznos alapterület is megengedett.

7. §

(1) Kerületi védett értéken csak olyan építési vagy bontási munka végzése, illetve olyan állapot fennmaradása megengedett, amely nem eredményezi a kerületi védett érték teljes, vagy részleges megsemmisülését, megrongálását, átalakítását, építészeti karakterének részleges vagy teljes megváltoztatását, általános esztétikai hatásának, eredetiségének kedvezőtlen irányú megváltozását.

(2) A Kerületi védett területen az építményeket a jellegzetes településkép, valamint az épített és természeti környezet egységét, egységes, harmonikus megjelenését biztosító módon kell építeni, átalakítani, a meglévőket erre tekintettel kell használni és fenntartani, a jogszabályokban rögzített illeszkedési követelményeknek megfelelően.

5. Építmények elhelyezése, kialakítása, átalakítása, bővítése

8. §

(1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület tetőzetének átépítése, emelet ráépítése esetében a kialakuló új épülettömeg és tetőidom rálátásban érvényesülő látványának – az épület láthatósága szerint a Gellért-hegyről, a Gellért térről, a budai Duna-partról, a Szabadság hídról és Petőfi hídról, valamint a határoló főutakról – a környezethez illeszkednie kell.

(2) A környezethez való illeszkedést, látvány megfelelőségét

a) utcaképi és

b) az (1) bekezdésben meghatározott rálátás esetén az (1) bekezdésben felsorolt helyszínekről feltáruló látványba illesztett

fotorealisztikus ábrázolással kell igazolni.

(3) Magasház csak a Szabályozási terven kijelölt területre és kizárólag olyan módon helyezhető el, hogy ne zavarja a történeti városrész és a világörökségi terület történetileg kialakult látványát, különösen a világörökségi területen és a védőzónán belül elhelyezkedő legfontosabb magassági hangsúlyoknak – a Parlament, a Bazilika, a Budai vár és a Gellérthegy – a kiemelt látványközpontokból (Budai Várhegy, Gellért-hegy, Duna-hidak, rakpartok) feltáruló látványát, zavaró együttlátszódás ne keletkezzen. A legfelső építményszint padlószintje kizárólag ezeken a területeken haladhatja meg a műszakilag indokolt rendezett terep legalacsonyabb metszéspontjától számított 30,0 métert.

(4) Az utcaképet jelentősen meghatározó elemek – tornyok, kémények – az épületek értékmegőrző felújítása vagy átalakítása esetén megtartandók, felújítandók.

(5) A Szabályozási területen a kerületi helyi területi védelem lehatárolását a 2. melléklet rögzíti, a teljes Szabályozási terület településképi szempontból meghatározó terület.

9. §

(1) Ha a kerületi védett építmény egyes részét, részletét korábban az eredetitől eltérő megjelenésűvé alakították át, az építmény egészére vagy lehatárolható – az átalakított részt is magában foglaló – részegységére kiterjedő felújítás során azt

a) az eredeti állapotnak megfelelően, az épületek eredeti terveinek figyelembevételével, vagy

b) ha az átalakított rész eredeti állapotára vonatkozó dokumentum nem lelhető fel és azt következtetésekkel sem lehet valószínűsíteni, akkor a megfelelően megmaradt eredeti elemeinek, vagy hasonló stílusú építmények, eredeti és analóg formaelemeinek alkalmazásával

kell helyreállítani.

(2) Az (1) bekezdés szerinti beavatkozás keretében biztosítani kell a korábbi helyreállítási hibák, eltérések korrekcióját, ideértve különösen az építészeti minőséget lerontó utólagos hozzáépítések elbontását, az esetlegesen korábban eltávolított épületdíszítések, portálok visszaállítását.

(3) A Kerületi védett területen új épület építésének és régi épület bővítésének igazodnia kell a történetileg kialakult, meglévő környezethez, figyelembe véve a terület jellemző léptékét, beépítésének típusát, az eredeti, meglévő épületek tömegét, különösen magasságát, tetőformáit, kialakításuk sajátos rendjét.

(4) A Kerületi védett területen az eredeti, kialakult, morfológiailag meghatározó telekstruktúra védendő érték, ezért telekösszevonás esetén annak tagolását a beépítés formálásával meg kell tartani, építészeti eszközökkel meg kell jeleníteni új építés esetén is.

(5) A Kerületi védett területen telekegyesítés esetén, vagy a jellemzőt jelentősen meghaladó telekhomlokvonal-hossz esetén a létrejövő új épület tervezése során a városszövetbe való illeszkedést vizsgálva, annak homlokzatkialakításánál az eredeti, történeti telekosztásra való építészeti utalást kell alkalmazni. A történetileg kialakult, meghatározó beépítés és utcakép karakterjegyeinek megőrzése érdekében szükséges a jellemző, környezetében meghatározó, történetileg kialakult telekstruktúra megtartása vagy formai megőrzése a beépítés kialakításában, az utcai homlokzat, tetőforma tagolásában új építés esetén is.

10. §

(1) Építési helyen kívül eső meglevő építmény(rész)ek, épület(rész)ek szintterülete nem növelhető. Átalakításukat csak közegészségügyi, állékonysági, illetve életvédelmi célból szabad végezni. Felújításuk a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében megengedett.

(2) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése, annak földszinti helyiségeinek rendeltetésmódosítása esetén a lakóhelyiség padlószint-magasságának a közterülettel határos épülettraktusban a közterületi járdaszinttől függőlegesen felfelé mért legkisebb értéke:

a) a Lechner Ödön fasor mentén 6,0 méter,

b) a Gizella sétány mentén 4,5 méter,

c) Ferenc körút, Soroksári út, Könyves Kálmán körút, Boráros tér mentén 3,0 méter,

d) egyéb utcák, terek mentén 1,5 méter,

e) amennyiben a felújítás során műszaki okból egyéb megoldás nem lehetséges, a meglévő épület földszintjén elhelyezkedő, ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett lakások megtarthatók, az esetben, ha a járdaszinttől vagy udvar szintjétől függőlegesen felfelé mért padlószint legalább 0,3 méter,

f) a meglévő épület udvarból nyíló földszintjén adaptálható lakás esetén az udvar szintjével megegyező vagy magasabb.

(3) Új épület létesítése és meglévő épület átépítése, annak földszinti helyiségeinek rendeltetésmódosítása esetén lakóhelyiség közterületről közvetlenül nem nyílhat.

(4) Udvarlefedése a földszinti szint vagy első emelet födémének magasságában létesíthető, amennyiben az építési övezeti határértékek ezt lehetővé teszik és az alatta lévő szinteken az udvar felé közvetlenül lakószoba nem nyílik. Áttetsző vagy szellőztethető tetővel való lefedés bármelyik szint födémének magasságában létesíthető.

(5) Meglévő épületek esetében – amennyiben az épületen belül felvonó létesítése műszakilag nem megoldható – felvonó és annak szerkezete az udvarban elhelyezhető, azzal a feltétellel, hogy annak kialakítása az udvar felé közvetlenül nyíló lakószobák használatát nem korlátozhatja. Felvonó létesítése esetén annak szerkezetét a közterület felől nem látható módon kell kialakítani.

(6) A Kerületi védett területen a meglévő épületek esetében – amennyiben az épületen belül műszakilag nem megoldható – szellőző-berendezés és egyéb klímaberendezés gépészetének szerkezete az udvarban elhelyezhető a mindenkori zajvédelmi előírások és a rendelet 22. § (6) bekezdésében előírtak betartása mellett, de csak azon esetekben, amennyiben az elhelyezésre kerülő szerkezetek közterületről nem láthatók.

(7) Meglévő homlokzati téglaarchitektúra megtartandó, nem festhető le, és utólag nem hőszigetelhető.

(8) Átlátásokat akadályozó tömör, falszerű kialakítású épületföldszintek és kerítések nem létesíthetők.

(9) Teljesen zárt, nyílás nélküli homlokzat nem alakítható ki, takaratlan tűzfalak az építési ütemek közötti időszakra alakíthatók ki.

(10) Épületek utólagos hőszigetelése nem okozhatja a településképi karakter és értékes elemek sérülését, megszűnését.

6. Beépítés

11. §

(1) A Kerületi védett területen – amennyiben a Szabályozási terven ettől eltérően nem rendelkezik – az elő-, oldal- és hátsókert mérete 0,0 méter.

(2) A kerületi védett területen, ha az előkert 0,0 méter, az építési telek utcai telekhatára, vagy a Szabályozási terven jelölt szabályozási vonal tekintendő építési vonalnak a csatlakozó szomszédos épületek homlokzati síkjához csatlakozóan minimum 1,5 méter szélességben, amelytől egy épület utcai homlokzatán belül szabad csak eltérni, franciaudvar kialakításával.

(3) A Kerületi védett területen előkert kialakítása esetén, amennyiben az nem franciaudvarral kerül kialakításra, az előkertet közforgalom számára megnyitott területként kell kialakítani.

(4) Franciaudvar esetén az előkert felé néző, egymással szemben lévő nyílászárók közötti vízszintes távolságnak legalább a párkánymagasság felének kell lennie.

(5) A Vágóhíd utca környezete településrészen zártsorú beépítési mód esetén a meglévő épület bővítésekor építési vonalnak tekintendő a csatlakozó szomszédos épületek homlokzati síkja minimum 5,0 méter szélességben, valamint épülethézag is kialakítható.

(6) A Kerületi védett területen az új beépítésnek a kialakult beépítési struktúrához és utcai oldalon a jellemző épületmélységhez kell igazodnia; új beépítés esetén az udvari oldal felé előnyben kell részesíteni az egymással összenyíló, csatlakozó udvaros beépítéseket, az egymással szomszédos belső udvarok légtereinek, használatának összekapcsolását, a közös belső zöld udvarok létrehozása érdekében.

(7) A Vágóhíd utca környezete és az Intézmények területe településrészeken új épületek megvalósítása esetén megfelelően tagolt tömegalakítás szükséges, mely beépítés telepítésének javasolt módja a transzparens tömb.

(8) A Szabályozási terven „Építési hely terepszint alatt" elemmel jelölt terület kizárólag terepszint alatt építhető be.

(9) Az egyes építési övezetekben és övezetekben megengedett beépítési határértékeket a 4. melléklet tartalmazza.

(10) Amennyiben a 4. melléklet „kialakult" beépítési határértékként rögzíti a „Terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéket" vagy a „A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke" és a kialakult állapot szerinti határérték meghaladja a kormányrendeletben rögzített határértéket, a „kialakult" határérték kizárólag addig alkalmazható, amíg a meglévő épület nem kerül bontásra. Bontást követően a kormányrendeleti határérték alkalmazandó.

(11) Amennyiben a 4. melléklet „kialakult" beépítési határértéket határoz meg és a telket a Szabályozási terven szabályozási vonal érinti, a „kialakult" határérték a jelölt telekalakítás végrehajtását követően megmaradó telek területére számítandó. Megengedett legnagyobb „kialakult" beépítési határértékek kizárólag

a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása,
b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
c) erkély, loggia, függőfolyosó, oldalról nyitott emeleti folyosó, felvonó építése

esetén növelhetők, a felsorolt építési tevékenységhez szükséges mértékben.

(12) Az országos barnamezős kataszterben szereplő telkek esetében is a terepszint alatt megengedett legnagyobb beépítettség megegyezik az építési övezetben meghatározott beépítési határértékkel.

7. Magassági előírások

12. §

(1) A 2. mellékleten jelölt I. párkánymagassági kategóriájú területen az épület párkánymagassága a 4. melléklet figyelembevételével sem lehet nagyobb az adott épülethez csatlakozó meglévő magasabb épület közterület felőli párkánymagasságánál.

(2) A 2. mellékleten jelölt I. és II. párkánymagassági kategóriájú területen a 4. mellékletben feltüntetett megengedett legnagyobb párkánymagasság értéknél nagyobb utcai párkánymagasság akkor alakítható ki, ha

a) az adott közterület felől – a saroképület kivételével – a meglévő épületek többségének párkánymagassága a megengedett értéket meghaladja, és
b) az adott ingatlannal – ugyanazon közterület felől – közvetlenül szomszédos épületek valamelyikének párkánymagassága a megengedett értéknél legalább 3,0 méterrel nagyobb.

(3) A (2) bekezdés szerinti esetben az ingatlanon tervezett épület megengedett legnagyobb

párkánymagassága a (2) bekezdés a) pont szerinti épületek közül a megengedett értéket a legkisebb mértékben meghaladó épület párkánymagassága lehet, azzal, hogy a nemzeti emléknek minősülő műemlék épületek figyelmen kívül hagyhatók.

(4) A 2. mellékleten jelölt I. párkánymagassági kategóriájú területen zártsorú beépítési mód esetén a 4. mellékletben feltűntetett értékhez képest a nem utcai homlokzat párkánymagasságának értéke a nem utcai homlokzat teljes hosszán 1,0 méterrel növelhető.

(5) A 2. mellékleten jelölt II. párkánymagassági kategóriájú területen zártsorú beépítési mód esetén a 4. mellékletben feltűntetett értékhez képest a nem utcai homlokzat párkánymagasságának értéke a nem utcai homlokzat teljes hosszán 3,0 méterrel növelhető.

(6) Zártsorú beépítési módú épület esetén a megengedett legnagyobb utcai párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett párkányvonaltól a párkányvonalra illesztett 45 fokos síkon és az épület legmagasabb pontja közötti távolságban lévő vízszintes sík alatt csak egy utcai homlokzati síktól visszahúzott építményszint létesíthető.

(7) A megengedett legnagyobb párkánymagassággal meghatározott párkányvonal felett legfeljebb egy épületszint létesíthető.

(8) A párkányvonalra illesztett 45 fokos sík és az épület legmagasabb pontjával meghatározott vízszintes sík figyelmen kívül hagyható
a) sérült, elpusztult építményszint, tetőzet, vagy épületdísz (beleértve a Duna-parti épületsort is) visszaépítése, helyreállítása, vagy
b) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása
esetén.

(9) A Kerületi védett területen a megengedett legnagyobb párkánymagasság vonalától a telek irányába emelkedő ferde síkon és az épület megengedett legmagasabb pontjával meghatározott vízszintes síkon
a) közterület felől épületrész nem nyúlhat túl,
b) nem közterületi homlokzatok esetében egyéb épületrész legfeljebb 3,0 méterrel nyúlhat túl.

(10) Amennyiben az építési övezeti, illetve övezeti előírás nem rendelkezik külön az épület megengedett legmagasabb pontjáról, az épület megengedett legmagasabb pontja a megengedett legnagyobb párkánymagasság által meghatározott párkányvonaltól mért plusz 7,0 méter.

8. Homlokzat kialakítása

13. §

(1) A homlokzatok kialakításakor, annak környezetében a hagyományosan alkalmazott anyagokhoz, homlokzati felületekhez illeszkedni kell a zöldhomlokzatok létesítésének kivételével.

(2) Azon közterületek esetében, ahol a közterület szabályozási szélessége meghaladja a 12,0 métert, az épületek homlokzati síkja 4,5 méter magasság fölött 1,5 méterrel nyúlhat be a közterület fölé. Ennél keskenyebb közterületek esetén a benyúlás a közterület fölé maximum 0,5 méteres lehet, és csak épülettagozat létesítése céljából.

(3) Új épület létesítése vagy meglévő épületek utcai homlokzatának felújítása során a földszinti homlokzatsávot anti-graffiti bevonattal kell ellátni.

(4) Az épületek homlokzatait és kapcsolódó tűzfalait részlegesen felújítani nem lehet, kivéve
a) az épület építészetileg külön tagolható homlokzati felületét,
b) a teljes földszinti homlokzati sávját,
c) amennyiben a részleges helyreállítás veszélyelhárítás érdekében történik.

(5) Egymással összenyíló, csatlakozó udvaros beépítések esetén udvar felé néző homlokzatokon utólag nyílások és erkélyek megvalósítása, illetve azok megjelenését megváltoztató cseréje, átalakítása csak az adott homlokzat egészére készült, a tömb érintett utcaképi homlokzatait is figyelembe vevő terv alapján, és a teljes homlokzati felületen egyidőben vagy ütemezetten valósítható meg.

(6) Védett épületek, vagy KÖu övezettel határos épület közterületi homlokzatának felújítása során a meglévő eredeti bejáratokat és kirakatportálokat meg kell őrizni az eredeti formájukban vagy az eredeti tervek figyelembevételével kell helyreállítani. Amennyiben az épület eredeti kialakítása terven, vagy régebbi felvételen hozzáférhető, az eredeti portálrend helyreállítása annak megfelelően történhet. Amennyiben ezek nem fellelhetők, úgy az épület architektúrájának, stílusának, a homlokzati nyílászárók kiosztásának megfelelő módon kell a kirakatportálokat átalakítani, felújítani.

14. §

(1) Előtetők és árnyékoló szerkezetek vonatkozásában a szín és anyaghasználat a homlokzat színezésével harmonizáló kivitelben vagy bézs színben megengedett, az árnyékoló szerkezet és előtető nem lóghat be a gyalogos térbe.

(2) Használaton kívüli vagy megrongálódott árnyékoló szerkezet elbontandó, vagy a korábbi településképi hozzájárulás alapján helyreállítható.

(3) Épület homlokzatán emlékmű, emléktábla és egyéb képzőművészeti alkotás elhelyezése az épület architektúrájához illeszkedve, a műszaki adottságok figyelembevételével – a szükséges hozzájárulások beszerzését követően és az eljárási szabályok betartásával – megengedett.

(4) Látszó redőnyszekrény sem nyílászárók, sem portálok tekintetében nem helyezhető el
a) védett épület homlokzatán,
b) a Kerületi védett területen a nem védett épületek közterületi homlokzatán.

(5) Külső árnyékoló csak akkor létesíthető, ha az épület építészeti kialakításával, tagozataival összhangban kialakítható, melyet a homlokzati struktúra egészét és a meglévő épületdíszek és színhasználat figyelembevételével, azokhoz, illeszkedve, rejtetten elhelyezett szerkezettel kell megtervezni és megvalósítani.

(6) Az erkélyek felett rögzített ernyőszerkezet az erkély homlokzati síkból történő kiállásáig az adott homlokzaton egységes kialakítással, az adott homlokzati felületen egyidőben létesíthető.

(7) Új épület építése esetén
a) egyedi légkondicionáló berendezés kültéri egysége a homlokzaton nem helyezhető el, az épület hűtését központi hűtési rendszerrel, vagy az épület tömegén belül, közterületről nem látható módon elhelyezett gépészeti berendezéssel kell biztosítani;
b) az eső- és napvédő szerkezetek helye már a tervezéskor kialakítandó.

15. §

(1) A védett épületek, épülethomlokzatok eredeti külső megjelenését, ezen belül

a) egészének és részleteinek külső geometriai formáit, részletképzését vagy azok eredeti formáját, valamint ezek rész- és befoglaló méreteit,
b) eredeti vagy annak megfelelő anyaghasználatát egészében és részleteiben,
c) az eredeti színezését, vagy ha ez nem ismert, a jellegének és környezetének megfelelő színezését,
d) eredeti épülettartozékait és felszereléseit
meg kell őrizni, illetve helyre kell állítani.

(2) A kerületi védett épület vagy épületrész homlokzatát az utólagos személy- és gépjárműbejárat megvalósításának érdekében a védett épület homlokzati jellegzetességének minél teljesebb megőrzésével lehet csak megváltoztatni.

(3) Védett épületek, épülethomlokzatok védett értéket képviselő elemeinek külső síkját módosító hőszigetelése csak akkor megengedett, ha az az épület karakteres díszítésének, anyaghasználatának, a homlokzati architektúra jellegének megváltoztatása nélkül megvalósítható. Külsőoldali hőszigetelés helyett a belsőoldali hőszigetelés preferált, amennyiben az páratechnikai szempontból nem károsítja a szerkezetet.

16. §

(1) Az épületek, építmények nyílászáróit, nagykiterjedésű üvegfelületeit a környezetet zavaróan tükröző reflexiós, fényvisszaverő anyagból kialakítani nem lehet, az átláthatóság mérséklése érdekében indokolt esetben homokfújt, mattüveg használata megengedett.

(2) A közterület-felőli nyílászárók biztonsági rácsait az épület architektúrájához igazodva, egymással és – amennyiben vannak –, az eredetiekkel összhangban kell kialakítani.

(3) Az eredeti nyílászárók megőrzendők, vagy csak az eredetivel azonos anyagú, osztásrendű és színű új nyílászárókra cserélhetőek
a) védett épület esetén minden homlokzaton,
b) védett homlokzaton,
c) a Kerületi védett területen közterületi homlokzaton.

(4) A (3) bekezdés szerinti nyílászárócsere esetén az eredeti állapotot, vagyis az építéskori terveket, archív fotókat vagy az épületen még fellelhető eredeti, építéskori nyílászárókat kell figyelembe venni, kivéve
a) kettő vagy több rétegű üvegezés esetén,
b) eltérő tartalmú településképi bejelentési eljárás tudomásulvétel esetén.

(5) A (3) bekezdés alá nem tartozó homlokzatok nyílászáróinak
a) cseréje egyedileg csak a homlokzat többi, meglévő nyílászárójához – színében, osztásában, anyaghasználatában – igazodva,
b) teljes homlokzatfelületen történő cseréje a teljes homlokzaton – lehetőleg az eredeti terveknek megfelelő –, egységes kialakítással
megengedett.

(6) Ha meglévő épület homlokzatán – korábbi átalakítások miatt – eltérő színben vannak jelen nyílászárók, úgy a nyílászárók felújítása vagy cseréje az adott homlokzat egészére készült terv alapján
a) egyedileg, vagy
b) az adott teljes homlokzati felületen egyidőben
történhet.

9. Tető, tetőterasz

17. §

(1) Új épület létesítése és meglévő épület tetőidomának teljes átépítése esetén az épület tetőfelülnézete „ötödik homlokzatként” kezelendő, vagyis a tető a tetőtáj illeszkedő részeként alakítandó ki egységes tetőhéjalással, amely mind az épület homlokzataival, mind a környezetével összehangoltan magas minőséget képvisel.

(2) A tetőzeten lévő kiugrások és bevágások felületi aránya nem haladhatja meg az érintett tetőszakasz felületének harmadát.

(3) Magastetőben két önálló szint nem létesíthető, galériás kialakítás megengedett.

(4) Meglévő magastető átalakított vagy új nyílászáróinak – kortárs építészeti kialakítás esetén is – illeszkedniük kell a környezet hagyományos arculatához.

(5) A közterületről látható tetőfelületen a tetőszerkezet által határolt építményszinten a meglévő homlokzat architektúrájához vagy nyílásosztásához igazodva legfeljebb egy teljes építményszint bevilágítása vagy nyílászáróval való megnyitása alakítható ki, több sorban elhelyezett tetőablak nem alkalmazható.

(6) Tetőterasz a tető alapterületének legfeljebb 30%-án alakítható ki, amennyiben a Kerületi védett terület látványvédelmét nem sérti és harmonikusan illeszkedik a településképbe és a tetőtájba.

(7) Épületrészen, tetőteraszon utólag pergola nem helyezhető el, utcára néző tetőterasz utólagos bezárása, beüvegezése nem megengedett.

(8) A tetőtérbeépítésnek és emeletráépítésnek igazodnia kell az épülethez, az utcaképhez, a környezetre jellemző karakterhez és magassághoz.

(9) A lapostetős épületek emelet- vagy tetőráépítéseivel, illetve meglévő padlásterek beépítésével összefüggésben az emeletráépítést/tetőtérbeépítést úgy kell megvalósítani, hogy az a meglévő rendeltetési egységek gépészeti rendszereinek – így különösen a fűtési és az épületek nyári túlmelegedését ellensúlyozó gépi hűtési és légtechnikai rendszerek – korszerűsítését, át- illetve kiépítését ne lehetetlenítse el.

18. §

(1) Védett épület, épülethomlokzat tetőzetének átépítése során a rekonstrukciót az eredeti terv figyelembevételével – lehetőség szerint a korábban megsemmisült elemek, tetődíszek, tornyok, kupolák vissza- vagy helyreállításával – kell elvégezni.

(2) Kerületi védett épülethomlokzatok esetében a csatlakozó tetőfelületet – a közterülettel határos csapadékelvezető rendszert beleértve – legalább a fedési anyag fajtájára és színére kiterjedően kell megőrizni és fenntartani.

(3) A Kerületi védett területen meglévő magastetős épület tetőfedésének anyaga természetes anyagú pikkelyes fedés, természetes pala – indokolt esetben az eredetivel egyenértékű, az alapvető műszaki követelményeket biztosító megoldás –, korcolt fémlemezfedés és üveg lehet. A tetőfedést érintő beavatkozás esetén nem alkalmazható a terület karakterétől, hagyományaitól idegen héjazati anyag,

tükröződésmentesítéséről gondoskodni kell.

(4) A Kerületi védett területen a tetőidomok tömegének kialakításakor egyszerű és hagyományos formákat kell alkalmazni, a tetőfelületek homogén egységét meg kell őrizni. A településképi illeszkedés érdekében az új vagy átalakított magastetők hajlásszögének igazodnia kell az épület környezetében lévő szomszédos épületek tetősíkjának hajlásszögéhez. Lapostetőt csak településképi véleményezési eljárás lefolytatásával lehet kialakítani, amennyiben helyi értékvédelemről szóló önkormányzati rendelet szerinti értékvizsgálati dokumentáció javaslatával összhangban a tervezett építési tevékenység településképi véleményben engedélyezésre vagy tudomásulvételre javasolt.

(5) A Kerületi védett területen új épület építése és meglévő épület átalakítása esetén
a) a tervezett magastető hajlásszöge elsősorban a szomszédos épületek tetőhajlásához illesztendő, de legfeljebb 45° lehet,
b) meglévő épület esetében az a) pontban meghatározottnál magasabb, meglévő tetőidomok és tetőfelépítmények felújítása, védett épületek, épülethomlokzatok az eredeti tervek alapján történő helyreállítása megengedett,
c) amennyiben a tető kialakítása nem hagyományos tetőidommal tervezett, úgy annak kubatúrája nem haladhatja meg az a) pont szerinti kubatúrát.

(6) Belső-Ferencváros településrészen
a) közterület felé néző tetősíkon csak a tető síkjában fekvő ablakok helyezhetők el;
b) meglévő épületen közterület felé lapostető nem létesíthető, „negatív terasz” udvar vagy belső kert felé kialakítható;
c) lapostető közterület felé eső épületrészen újonnan nem alakítható ki, egyéb esetekben csak zöldtetőként, tetőkertként, tetőteraszként, illetve teraszként létesíthető.

10. Erkély, loggia

19. §

(1) Nem védett épületek esetén erkélyek, loggiák utólagos bezárása, beüvegezése csak akkor lehetséges,
a) ha az az épület jellegét, karakterét, utcaképben, településképben való megjelenését, abban betöltött szerepét jelentősen nem befolyásolja
b) az építési övezet előírásai és beépítési szabályainak paraméterei ezt lehetővé teszik és
c) ha az az épület egészén, egységes kialakítással, összehangolt formában készül,
ca) egyedileg, vagy
cb) az adott teljes homlokzati felületen egyidőben
valósul meg.

(2) Erkélyek, loggiák, tetőteraszok korlátjának felújítása, átalakítása csak akkor lehetséges
a) egyedileg, ha az adott homlokzaton meglévő hasonló elemekkel – formájában, színezésében, anyagában és szerkezetében – megegyező megjelenést eredményez,
b) a meglévőtől eltérően, ha az adott homlokzat egészére készített tervek alapján, egységes kialakítással, összehangolt formában készül, az adott teljes homlokzati felületen
ba) egyidőben vagy
bb) ütemezetten
valósul meg.

(3) Védett épület, védett homlokzat esetén

a) loggiák utólagos bezárása, beüvegezése nem megengedett;
b) a homlokzat síkjából kiálló erkélyt, utcára néző tetőteraszt utólag nem lehet beépíteni.

(4) Épületeken elhelyezett áttört erkélykorlátok átlátás elleni, valamint egyéb biztonsági védelme egységesen olyan anyaggal megengedett, amely időjárásnak ellenálló, cserélhető és bármikor elbontható.

11. Földszinti zóna, kirakat, portál

20. §

(1) Kirakatportál biztonsági berendezését, árnyékoló szerkezetét a portálkialakítással, -átalakítással együtt kell megtervezni. Árnyékoló szerkezet a kirakatportál részeként, vagy belül alakítandó ki.

(2) Árkádokhoz és gyalogos-átjárókhoz kapcsolódó épületföldszintek alaprajzi hosszuknak legalább egyharmadán transzparens szerkezetekkel és nyílásokkal tagolt, publikus földszinti funkcióval alakítandók ki. A falszerű, tömör földszinti kialakítás kerülendő.

(3) Garázsok, földszinti lehajtók kapujának vagy ajtajának kialakítása csak a homlokzat külső síkján, beugrás nélkül valósítható meg.

(4) A kirakatvitrinek és kirakatportálok felületképzésénél alkalmazandó színeket az épület színezésével összhangban kell meghatározni.

(5) A közterületi homlokzatok falfelületein és közterületen utólagosan új kirakatvitrin nem helyezhető el.

(6) Az üzletportál nyílásainak üvegfelületére együttesen – meglévő épületek és új építés esetén egyaránt – az alábbi szabályok vonatkoznak:
a) legalább 50 százalékban átlátszó módon kell megtartani;
b) 20 százaléknál nagyobb arányban nem takarható átlátszatlan fóliával, festéssel vagy más egyéb, az átlátást és belátást akadályozómódszerrel, kivéve, ha jogszabály erről másként rendelkezik;
c) hatását tekintve homokfúvott vagy fényáteresztő – a homlokzat színezésével harmonizáló – fóliát a kirakatportál üvegfelületének legfeljebb 50 százalékán lehet alkalmazni;
d) átalakítás, felújítás időszaka alatt a felújításra vonatkozó információs tábla vagy fólia portálon belül helyezhető el.;

(7) Meglévő épületek közterület felőli alagsori, illetve pinceszintje a közterület felől csak abban az esetben nyitható meg, ha
a) építészeti kialakítása illeszkedik a meglévő homlokzat nyílásrendszeréhez,
b) az épület homlokzati síkja elé csak lépcső és annak korlátja,
c) a megközelítéshez szükséges lejárat a homlokzatsíktól mért legfeljebb 0,5 métert foglal el a közterületből és a gyalogos közlekedés céljára fennmaradó közterület szélessége legalább 1,2 méter.

12. Cégér, címtábla, cégtábla

21. §

(1) Intézmény saját épületén a funkciójával összefüggő tábla felülete nem haladhatja meg az adott homlokzat felületének 10 százalékát és legfeljebb összesen 15 négyzetméter lehet.

(2) Épületen csak olyan felirat, üzletfelirat helyezhető el, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, annak tevékenységére vonatkozik az alábbiak szerint:

a) épület egészére vonatkozó felirat a homlokzaton (emeleti szinten is) az épület architektúrájához igazítva helyezhető el,

b) az épület egyrészét érintőrendeltetési egységek, üzletek táblái, üzletfeliratai, cégérei az épület földszinti homlokzati sávjában, portálban, kirakatportálban, előcsarnokban, egységes megjelenésű, cserélhető kialakítással helyezhetők el,

c) kialakításuk és elhelyezésük a teljes homlokzat architektúrájához, építészeti részletképzéséhez, színhasználatához és környezetéhez szervesen illeszkedve, stílusához, anyaghasználatához igazodjon.

(3) Épület közterület felől látható homlokzatain

a) üzletfelirat a homlokzati síkból legfeljebb 10 centiméter vastagságú kiállással alakítható ki,

b) világító betű nem helyezhető el.

(4) Cégér kizárólag időjárásnak ellenálló, megfelelően tisztítható és karbantartható anyagból készülhet.

(5) Homlokzatonként egy vállalkozáshoz

a) 1 darab cégér,

b) 1 darab cégfelirat, üzletfelirat, címtábla,

c) több portálszakaszból álló homlokzat esetén legfeljebb 3,0 méterenként, illetve utcaszakaszonként 1 darab cégfelirat, üzletfelirat, címtábla

helyezhető el, melyek megvilágítása megengedett.

(6) Cégfeliraton futófény jellegű mozgó vagy villogó felirat nem alkalmazható.

(7) Totemoszlop legfeljebb 8,0 méter legmagasabb ponttal helyezhető el, a totemek között legalább 50 méter távolság és az oldalkerti telekhatártól mért legalább 10 méteres távolság biztosításával.

(8) A Kerületi védett területen épületen felirat, cégér, címtábla, cégfelirat, üzletfelirat, megvilágított cégfelirat elhelyezése 1/8 négyzetmétert meghaladó méret felett

a) meglévő épület esetén a meglévő homlokzat architektúrájához, tagolásához, nyílászáróinak rendszeréhez méretükben és elhelyezkedésükben szervesen illeszkedően lehetséges,

b) a közterület felőli földszinti rendeltetési egységek, üzletek tábláinak, üzletfeliratainak mérete vállakozásonként – együttesen – legfeljebb 2 négyzetméter lehet,

amelytől eltérni kizárólag eltérő településképi bejelentési tudomásulvétel esetén megengedett.

(9) Vágóhíd utca környezete és Intézmények területe településrészeken ingatlanonként az ingatlan főfunkciójának hirdetésére legfeljebb három darab, legfeljebb 12,0 méter magas zászlótartó oszlopon, legfeljebb 5,0 x 3,0 méter méretű cégzászló helyezhető el.

13. Épületre szerelt egyéb berendezések

22. §

(1) Új épületeknél az eső-, illetve napvédő szerkezetek, valamint az egyedi klímaberendezések helye az alábbi szabályoknak megfelelően alakítható ki:

a) közterületről nem látható elhelyezés lehetősége előzetesen, tervezett módon kialakítandó,

b) kültéri egységet utólagosan az épület eredeti homlokzatterveiben e célból meghatározott helyen, rejtett vagy takart módon szabad elhelyezni,

c) új épület építése esetén központi hűtési rendszert kell kialakítani, egyedi kültéri egységek a homlokzaton nem helyezhetők el.

(2) Homlokzat-átalakítással, homlokzatfestéssel járó felújítás esetén a munkák idejére a tulajdonosok, bérlők valamennyi táblát, klímaberendezést, gépészeti berendezést, energia-termelő és egyéb technikai berendezést és szerelvényt kötelesek az épület homlokzatairól eltávolítani, vagy azok eltávolítását tűrni. A felújítást, munkálatokat követően a felújítás idejére eltávolított, engedélyezett táblák és gépészeti berendezések visszahelyezhetők, amennyiben azokat a homlokzati terv tartalmazza.

(3) A klímaberendezés kondenzvízének elvezetéséről szakszerűen kell gondoskodni. A homlokzati falra, függőfolyosóra, közterületre vagy szomszéd telekre nem vezethető.

(4) Az épületek kedvező településképi megjelenése érdekében az ún. „ötödik homlokzat”-ként biztosítani kell a tetőfelépítmények, kémények, távközlési- és épületgépészeti berendezések egységes, takart, rendezett megjelenését.

(5) Az új, korszerű műszaki berendezések függőleges égéstermék-elvezetőjének színe a héjazat színével megegyező vagy matt szürke, fekete lehet, külső határoló falakon nem helyezhető el.

(6) Védett épület esetén klímaberendezés, gépészeti berendezés, energia-termelő és egyéb technikai berendezés, valamint ezek tartozékai egységes terv alapján helyezhetők el

a) közterületről látszó homlokzaton kizárólag földszinti portál esetén a jellemző homlokzati sík mögött, takart módon, ha
  aa) a berendezés és annak takarása a jellemző homlokzati sík mögött legalább 5 centiméterrel helyezkedik el,
  ab) a takaró felület kialakítása a homlokzat minőségéhez illeszkedik, és
  ac) a takarás színe a nyílászáró színével megegyező;
b) erkély, loggia, terasz esetén padlólemezre ültetve, vagy
c) az épület tetőidomán belül.

(7) Védett épületen udvar felé mesterséges szellőzés, helyiség fűtésére vagy hűtésére szolgáló berendezés kivezetése csak abban az esetben megengedett, ha az az épület eredeti építészeti kialakításával összeegyeztethető és nem jár az épület eredeti díszítő elemeinek károsításával, a homlokzati síkba visszahúzva, takartan helyezhető el.

(8) A Kerületi védett területen lévő nem védett – a Haller és a Telepy utca mentén épült előregyártott technológiájú, valamint a paneles technológiájú épületek kivételével – épület esetén klímaberendezés, gépészeti berendezés, energia-termelő és egyéb technikai berendezés, valamint ezek tartozékai az épület homlokzatára elkészített egységes terv alapján helyezhetők el

a) az oldalkert- és hátsókert-felőli homlokzaton,
b) erkély, loggia, terasz esetén padlólemezre ültetve,
c) az épület tetőidomán belül,
d) földszinti utcafronti portál esetén a jellemző homlokzati sík mögött, takart módon, ha
  da) a berendezés és annak takarása legalább 5 centiméterrel a jellemző homlokzati sík mögött helyezkedik el,
  db) a takarófelület kialakítása a homlokzat felületképzéséhez illeszkedik,
  dc) a takarás színe a nyílászáró színével megegyező,
e) középfolyosós és fogatolt épület esetén – ha más műszaki megoldás nem realizálható –, az előkert-felőli, illetve a telek homlokvonalán lévő homlokzaton,

amennyiben a berendezések a helyszín látványvédelmét nem sértik és harmonikusan illeszkednek a

településképbe.

(9) A Kerületi védett területen lévő épület esetében a közüzemi szolgáltatások mérőszekrényei a külső és belső homlokzatokon, kapualjban, továbbá az épület közös területeiről láthatóan nem helyezhetők el.

(10) A Haller, Telepy és Drégely utca mentén épült előregyártott technológiájú, valamint a Kerületi védett területen kívül elhelyezkedő meglévő, nem védett épület közterület felé néző homlokzatán klímaberendezés

a) erkély, loggia, terasz esetén a padlólemezre ültetve,

b) egységesen, az épület megjelenéséhez illeszkedve, csak az épület homlokzatának egészére vonatkozó, a színezési tervvel összhangban készített terv alapján

helyezhető el.

14. Kerítések elhelyezése és kialakítása

23. §

(1) A közhasználatra megnyitott területeken belül kerítés kizárólag építés idejére létesíthető.

(2) A Szabályozási területen elsődlegesen áttört kerítés építhető legfeljebb 2,0 méter magassággal és legfeljebb 60 cm magas tömör lábazattal, tömör kialakítás kizárólag akusztikai védelmi céllal létesíthető, a településképi előírásokhoz illeszkedve.

(3) Átmeneti hasznosítás idejére a telek utcai frontján – a hasznosítás jellegének megfelelő, áttört vagy részben áttört – épített kerítés alakítható ki.

(4) Közterületen létesített kerítések színét és formavilágát az adott közterület jellegével, utcabútoraival, közterületi bútoraival és köztárgyaival összhangban kell kialakítani.

(5) Közkertben, közparkban játszótér, sportpálya, sportpark, fitneszpark vagy kutyafuttató közbiztonsági célból lekeríthető, amely teljes magasságában növényzettel befuttatható.

(6) Középső-Ferencváros településrészen a telkek közterületi határvonalán kerítés kizárólag intézménykertek esetében létesíthető.

(7) A tömbbelsőkben lévő KZ-Fk jelű övezet területei és a csatlakozó építési övezetek határán

a) amennyiben a területek besorolástól függetlenül közös használatúak, kizárólag alacsony sövény létesíthető,

b) amennyiben a területek nem közös használatúak, a legfeljebb 1,0 méter magas, 90 százalékban áttört, jelzésszerű kerítés, valamint sövény létesíthető.

(8) A KZ-Fk jelű övezet telkein a több ütemben megvalósuló beépítések építési ideje alatt, az építési terület lehatárolására kerítés létesíthető, maximum 2,0 méter magasságig.

(9) Szögesdrót nem alkalmazható.

15. Vendéglátó terasz elhelyezése és kialakítása

24. §

(1) Vendéglátó terasz kitelepülésének homlokzattal párhuzamos mérete – nem haladhatja meg az épület homlokzati szélességének méretét, ugyanakkor az épület kapujának és egyéb rendeltetési egységeinek, kirakatportáljainak akadálytalan megközelíthetőségét biztosítani kell.

(2) Vendéglátó terasz kizárólag épületen belüli vendéglátó egységhez tartozóan létesíthető.

(3) Vendéglátó egység terasza a vendéglátó egységhez tartozó homlokzati szakasz előtt helyezhető el, ettől való eltérés esetén

a) az érintett homlokzati szakaszon lévő földszinti helyiségek tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozata,
b) a belső udvarra lakóhelyiségekkel néző épületek társasházi, vagy tulajdonosi hozzájáruló nyilatkozata

a főépítész számára benyújtandó a IV. Fejezet szerinti eljárás során.

(4) A vendéglátó teraszok berendezési tárgyai könnyed, burkolathoz nem rögzített, áttört megjelenésűek, egyszerű formavilágúak, környezetükbe illeszkedőek, természetes vagy természetes hatású anyagból készültek, korszerűek és idő-, ill. időjárásállóak lehetnek.

(5) A vendéglátó-teraszok a közterület további részétől

a) legfeljebb 1 méter magasságig
  aa) áttört korláttal, vagy
  ab) egyedi, növénnyel ellátott kialakítással, vagy
  ac) dézsás növényekkel
  határolhatóak le,
b) az a) ponttól eltérni, kizárólag attól eltérő tartalmú településképi bejelentési tudomásulvétel esetén megengedett.

(6) Vendéglátó terasz kitelepülésének területén épített dobogó használata a határolószerkezetek rögzítése, akadálymentesítés, lejtéskiegyenlítés vagy téliesítés céljából megengedett.

(7) Vendéglátó-terasz kitelepülések a környezetüket káros anyagokkal nem szennyezhetik, gépészeti berendezéseik, vezetékeik kizárólag takart kivitelben alakíthatóak ki oly módon, hogy balesetveszélyes helyzet ne jöhessen létre.

(8) Grillsütő vagy más ételkészítő eszköz vendéglátó-teraszon nem működtethető. Ilyen berendezések használata kizárólag rendezvény alkalmával, annak időtartamára megengedett.

(9) A vendéglátó-teraszhoz kapcsolódó árnyékoló-szerkezetre az alábbi szabályok vonatkoznak:

a) közterületen álló kialakítás esetén a szerkezet letalpalása nem okozhat balesetveszélyt,
b) homlokzatra szerelt kialakítás esetén a homlokzat architektúráját, tagolását, az árnyékoló-berendezés homlokzatra szerelése nem károsíthatja, a homlokzat nyílásainak megfelelő használatát nem korlátozhatja.

(10) A vendéglátó-terasz árnyékolóján csak a saját vállalkozás neve és logója helyezhető el, amely kizárólag a vászonponyva függőleges felületén megengedett.

(11) A Kerületi védett területen a vendéglátó-terasz árnyékolójának anyaga törtfehér vagy bézs színű vászonponyva lehet. Ettől eltérni kizárólag eltérő településképi bejelentési eljárás tudomásulvétel esetén megengedett.

(12) Színes, káprázást okozó, villogó fény közterületen, közterületi kitelepülésen nem alkalmazható.

(13) Vendéglátó-teraszon szervízasztal és pénztárgép esztétikusan takart kivitelben elhelyezhető.

(14) Vendéglátó-terasz kitelepüléséhez kapcsolódóan – vendéglátó rendeltetési egységenként legfeljebb egy darab étlaptartó helyezhető el és csak olyan módon, hogy a biztonságos gyalogos közlekedést ne akadályozza.

(15) A vendéglátó-terasz kitelepülés nem károsíthatja a zöldfelületeket és a fasorok egyedeit, nem korlátozhatja azok életterét, fenntartását, nem foglalhatja el a faverem területét és nem csökkentheti annak területét.

(16) A vendéglátó-teraszok működéséhez szükséges villamosenergia-ellátást burkolatba-süllyesztett formában kell biztosítani. A gyalogos járófelületeken és azok légterében a gyalogosok mozgását akadályozó módon kábeleket átvezetni ideiglenes jelleggel sem lehet. A közmű- és hírközlés alépítmény szerelőaknája fölé csak akkor helyezhető, ha az azokhoz való hozzáférés biztosított.

25. §

(1) A nyári időszakra kialakított vendéglátó-terasz kitelepülés egész évben megtartható és teraszfűtő berendezéssel kiegészíthető, ez azonban nem azonos a (2) bekezdés szerinti téliesítéssel.

(2) Közterületen október 1. és március 31. naptári napok között kizárólag 180 napot meg nem haladó időtartamra zárt terasz (a továbbiakban: téliesített vendéglátó terasz) helyezhető el kizárólag akkor

a) ha az érintett közterületi szakasz – az adott közterületnek a csatlakozó közterületek közé eső szakaszán – a 16,0 méter szabályozási szélességet meghaladja, illetve
b) a Ráday utca teljes hosszán, és
c) ha az utcakép látványvédelmét nem sérti, és
d) ha a védett értékek megőrzése érdekében harmonikusan illeszkedik a településképbe.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott időszak elteltével a téliesített vendéglátó-terasz határoló elemeit, tartozékait el kell bontani és az érintett burkolatot helyre kell állítani.

(4) Téliesített vendéglátó-terasz külső határolószerkezete – anyaghasználatát tekintve, az átláthatóság biztosítása érdekében – kizárólag üvegből, víztiszta plexiből és a legszükségesebb méretű fém tartószerkezettel, filigrán, esztétikus kivitelben készülhet. A téliesített vendéglátó-terasz üveg határoló-elemei nem fóliázhatóak.

(5) A téliesítés létesítésének feltétele, hogy annak elbontását követően az érintett burkolat helyreállítandó.

(6) Téliesített vendéglátó-terasz fedése bézsszínű vászonból készült mozgatható árnyékoló-szerkezet, vagy tükröződésmentes üveg lehet.

16. Járműtárolás

26. §

(1) Építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához az 5. melléklet szerinti személygépjármű-várakozóhely elhelyezési lehetőséget – a (2)-(3) bekezdésben foglaltak kivételével –a kiszolgált építési telken épületen belül kell biztosítani.

(2) A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű-várakozóhelyek egy része vagy

egésze, az előírt minimális zöldfelület megléte és megtartása esetén, a kiszolgált építési telken felszínen is biztosítható:

a) meglévő épület bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén a meglévő állapothoz képest újonnan létesítendő személygépjármű-várakozóhelyek elhelyezésére,
b) üzemanyagtöltő állomás és autómosó rendeltetés, valamint
c) közlekedés- vagy közmű-üzemi létesítmény esetén.

(3) A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű-várakozóhelyek egy része vagy egésze legfeljebb 500 méter gyaloglási távolságon belüli más építési telken is biztosítható az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés mellett, ha

a) az építési telekre a ki-behajtás az azt kiszolgáló közlekedési célú közterület forgalomtechnikai adottságai, a közterület védett növényállománya vagy az építési telek meglévő beépítése miatt nem lehetséges,
b) bölcsőde, óvodai nevelési önálló rendeltetési egység létesítése vagy bővítése esetén gyalogos vagy zöldfelület megszüntetésével jár,
c) az építési telek közterületnél mért legnagyobb szélessége nem éri el a 10 métert, valamint
d) a parkolási létesítmény ki-behajtást biztosító rámpájának területe meghaladná az építési hely területének 20 százalékát.

(4) A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjárművek elhelyezése emelőszerkezetes parkolóberendezéssel, parkológéppel nem biztosítható.

(5) A szomszédos építési telkeken terepszint alatt kialakított személygépjárműtárolók – a tűzvédelmi és vagyonvédelmi szabályok betartása mellett – forgalmi szempontból összeköthetők.

(6) Meglévő gépjárműtárolóban, parkolóházban, mélygarázsban kialakított várakozóhelyek száma nem csökkenthető, kivéve a tűzvédelmi követelmények biztosítása érdekében.

(7) Egy gépjármű elhelyezésére alkalmas gépjárműtároló – önállóan, sorolva, vagy építmény részeként – nem létesíthető, meglévő épületek átépítése esetén a meglévő egyedi gépjárműtárolók teremgarázzsá alakítandók, amennyiben az műszakilag lehetséges.

27. §

(1) Építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához rendszeres autóbusz-forgalomra kell számítani:

a) 50 vendégszobát meghaladó „szállás” rendeltetési egységnél,
b) 100 férőhelyet meghaladó „munkásszállás” rendeltetési egységnél,
c) 150 férőhelyet meghaladó „kulturális és közösségi szórakoztató” rendeltetési egységnél, valamint
d) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

(2) A rendszeres autóbusz-forgalommal rendelkező építmények személyforgalma számára nem szükséges autóbusz-várakozóhely – amennyiben az építési övezet általános használata tiltja annak az építési telken belüli elhelyezését. Ebben az esetben az autóbusz-várakozóhely kötelmével terhelt építmény 300 méteres környezetében autóbusz le-felszállóhelyet kell kialakítani.

(3) Autóbusz-várakozóhely lakó rendeltetéssel határos Köu-k és Köu-gyal jelű övezetek, autóbusz le-felszállóhely Köu-gyal jelű övezet kivételével közlekedési célú közterületen is kialakítható.

28. §

(1) Építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához szükséges kerékpár- és motorkerékpár-várakozóhelyek elhelyezési lehetősége – összesítve –100 százalékban kerékpár- várakozóhelyként méretezhető.

(2) Új építmény létesítése esetén a rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges kerékpár- és motorkerékpár-várakozóhelyeket a kiszolgált építési telken, lakó- és szállás-rendeltetés esetén a kiszolgált építési telken, de épületen belül kell biztosítani.

(3) Új épület létesítése esetén a kerékpár-várakozóhelyeket a földszinten vagy az első pinceszinten kell biztosítani.

(4) Meglévő épület bővítése, átalakítása, rendeltetésének módosítása esetén a meglévő állapothoz képest többletként biztosítandó kerékpár- és motorkerékpár-várakozóhelyek telken belül felszínen, zöldfelület csökkenése estén közlekedési célú közterületen is biztosíthatóak.

29. §

(1) Rendszeres áruszállítási igény esetén az érintett építmények, önálló rendeltetési egységek, építési telkek rendeltetésszerű használatához árurakódó-hely és tehergépjármű-várakozóhely biztosítása szükséges, amelyek számát, befogadóképességét egyedi méretezés alapján kell meghatározni.

(2) A rendszeres áruszállítási igénnyel rendelkező, helyi lakossági ellátást szolgáló kereskedelmi-, szolgáltató-, valamint vendéglátó- és szállás-jellegű építmények áruforgalma számára szükséges árurakodó hely közlekedési célú közterületen is biztosítható.

(3) Tehergépjármű-várakozóhely közlekedési célú közterületen nem alakítható ki.

17. Közlekedési építmények

30. §

(1) Rendszeres forgalom számára helikopter-leszállóhely csak IT/K-Eü jelű építési övezet területén, valamint katasztrófavédelmi és egészségügyi funkciók kiszolgálása céljából létesíthető.

(2) Önálló parkolóház, mélygarázs, valamint az építési telek ideiglenes használata céljából felszíni parkoló csak KÖu sajátos használatba sorolt közterülettel határos tömb építési telkein létesíthető, továbbá a BF/Vt-V/P jelű építési övezetben.

18. Közterületek alakítására és közhasználatra átadott területekre vonatkozó előírások

31. §

(1) A közhasználatra átadott területeken elhelyezett berendezések, építmények, vendéglátó- teraszok, köztárgyak, közművek létesítésének feltételei azonosak a közterületen elhelyezett hirdetmény-berendezések, építmények, vendéglátó-teraszok, köztárgyak, közművek létesítésének feltételeivel.

(2) Ingatlan közhasználatra átadott területén a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros-felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.

(3) Az épületek földszintjén kialakított árkádok és gyalogos-átjárók közforgalom elől el nem zárható,

közhasználatra átadott vagy közforgalom számára megnyitott, és közterület-módjára használt területek, ahol a gyalogosforgalom céljára legalább 2,0 méter széles sáv szabadon hagyását biztosítani kell.

(4) A KÖu jelű közlekedési célú övezetek gyalogosjárdáin a forgalom számára szükséges, berendezési és biztonsági sáv nélkül értelmezett gyalogossáv szélességét – amelybe a járható faveremrács benyúlhat – folyamatosan és elhúzás-mentesen kell fenntartani és szabadon hagyni úgy, hogy

a) a Nagykörúton és az azon belül elhelyezkedő területen a gyalogossáv szélessége
  aa) legalább 3,0 méter az Üllői út és a Közraktár utca kivételével, melyek esetében legalább 1,5 méter, és
  ab) nem kisebb, mint a meglévő gyalogosjárda szélesség 50 százaléka;
b) a Nagykörúton kívüli területeken a gyalogossáv szélessége
  ba) legalább 2,0 méter, és
  bb) nem kisebb, mint a meglévő gyalogosjárda szélesség 50 százaléka.

(5) Köu-gy és Köu-k jelű közlekedési célú övezetek és közhasználatú területek gyalogosjárdáin a forgalom számára szükséges, berendezési és biztonsági sáv nélkül értelmezett gyalogossáv szélességét – amelybe a járható faveremrács benyúlhat –, folyamatosan kell fenntartani és szabadon hagyni úgy, hogy

a) az legalább 1,5 méter, és
b) nem kisebb, mint a meglévő gyalogosjárda szélesség 75 százaléka.

(6) A gyalogos térben a terepszinttől mért 2,5 méteres magasságú gyalogos űrszelvényben berendezés, építmény semmilyen körülmények között nem helyezhető el, ez az a keresztmetszete a járdának, ahol a gyalogosok számára az akadálymentes közlekedést biztosítani kell.

(7) Közterületen rendezvények idejére elhelyezhetők a rendezvények célját szolgáló ideiglenes építmények. Ideiglenes építmény csak meghatározott ideig, a rendezvény időszakában létesíthető és üzemeltethető. Az ideiglenes építmény méretének és településképi megjelenésének igazodnia kell a telepítés környezetéhez és a gyalogosközlekedést nem akadályozhatja.

(8) Közterületen a (7) bekezdésben meghatározottakon túl csak határozott ideig fennálló építmény (színpad, színpadi tető, lelátó, mutatványos szórakoztató, vendéglátó, kereskedelmi, valamint előadás tartására szolgáló építmény) helyezhető el.

32. §

(1) A Rendelet hatálybalépése idején már meglévő kioszk kizárólag az eredeti funkció megőrzésével üzemeltethető, a rendeltetésmódosítás nem megengedett. Új kioszk kizárólag a Szabályozási terven közterületi övezetben „Építési hely” elemmel lehatárolt területeken belül létesíthető, legfeljebb 12 négyzetméter alapterülettel.

(2) Közterületen önálló automata-berendezés, különösen italautomata, bankautomata, kirakatvitrin nem helyezhető el.

(3) Automata-berendezés, különösen italautomata, bankautomata portál részeként kialakítva létesíthető. Csomagautomata kizárólag épülethez kötötten helyezhető el és nem helyezhető el

a) a Kerületi védett terület közterületén,
b) meglévő épület homlokzata előtt utólag, a nyílászárók takarásával, jellegzetes épületszobrászati elemek közelében,
c) egymás mellett különböző magasságú elemekből kialakítva.

(4) Közterületen hűtött és fűtött berendezések elhelyezése csak vendéglátó rendeltetési egységhez kapcsolódóan, környezetébe illeszkedő módon történhet.

(5) A közterületek használatáról és rendjéről szóló mindenkor hatályos önkormányzati rendelet alapján kiadott közterület-használati hozzájárulásban meghatározott tárgyakon kívül egyéb dekorációs elem közterületen nem helyezhető el.

(6) Utcatorkolatban vendéglátó-terasz nem létesíthető, annak árnyékoló szerkezete a torkolatba nem nyúlhat, akkor sem, ha ott már egyéb köztárgy található.

(7) Közterületeken és közhasználatra átadott vagy közterület módjára használt területeken közlekedésben való részvétel feltételeivel nem rendelkező, vagy a közlekedésben részt nem vevő járművek
a) raktározási céllal való elhelyezése, tárolása nem megengedett,
b) kereskedelmi, szolgáltató céllal való elhelyezése, tárolása csak rendezvény idején, időszakosan megengedett.

(8) A kutyafuttatók kialakítására az alábbi szabályok vonatkoznak:
a) A határoló kerítések színét és formavilágát úgy kell kialakítani, hogy összhangban álljon a tér, közterület jellegével, utcabútoraival, közterületi bútoraival és köztárgyaival.
b) A kerítés magassága legfeljebb 1,8 méter lehet, a talajhoz rögzíthető módon kell kialakítani.
c) A kutyafuttatóban csak olyan növényzet és burkolat alkalmazható, amely az ebek egészségét nem károsítja, illetve csak olyan növényzet alkalmazható, amely jól tűri az ebek életformáját.
d) A kutyafuttatóban itatóvízről gondoskodni kell, és legalább egy kutyaürülék-gyűjtő edény létesítése kötelező.

33. §

(1) A településképi látvány megőrzése érdekében a közterületek megjelenését, burkolatát, köztárgyait, berendezéseit – a kialakult, meglévő anyaghasználathoz és arculathoz igazodóan – a fenntarthatóság és karbantarthatóság érvényesítésével, a káros környezeti hatásokat mérséklő megoldással kell kialakítani.

(2) Járdafelületre rajzolni, festeni csak letakarítható anyaggal lehet.

(3) Aszfaltmatricák elhelyezésére az Önkormányzat vagy annak 100 százalékos tulajdonában lévő gazdasági társasága (a továbbiakban: kihelyező) jogosult – közérdekű rendezvényekről való tájékoztatás céljából. Az egyes aszfaltmatricák mérete nem haladhatja meg az 1 négyzetmétert, mennyiségük pedig rendezvényenként a 10 darabot. Az aszfaltmatrica eltávolításáról – a rendezvény zárását követő 24 órán belül – a kihelyező köteles gondoskodni.

(4) A (3) bekezdés nem vonatkozik a választási eljárásról szóló törvény szerinti választási plakátok aszfaltmatricaként történő alkalmazhatóságára.

(5) Műfű és műnövényzet alkalmazása nem megengedett.

(6) A közterületeket és közhasználatra megnyitott területeket csak a – rendeltetésszerű használat érdekében – legszükségesebb mértékben szabad leburkolni a fenntartható zöldfelületek kialakítása és növelése érdekében.

34. §

(1) Közterületen új – 6 férőhelynél nagyobb – felszíni parkoló csak fásított parkolóként létesíthető.

(2) Intézmények területe és Vágóhíd utca környezete településrészeken
a) újonnan kialakított parkoló-felületeknél minden esetben biztosítani szükséges azt a minimális termőhelyi feltételt, amely garantálja a fák teljes kifejlődését és hosszútávú fennmaradását;
b) a korábban még nem kiépített, Köu-k jelű övezetbe sorolt utakon kétoldali, 2,0–2,0 méter szélességű közterületi zöldsáv és abban kétoldali fasor létesítendő a közterületek megépítésével egyidejűleg.

(3) Meglévő fát 2,0 méternél közelebb megközelítő közműfektetések, útrekonstrukciók esetén a munkavégzés csak a kerület főkertészével való egyeztetés szerint lehetséges.

19. Közművekre, csapadékvíz-gazdálkodásra és elektronikus hírközlésre vonatkozó előírások

35. §

(1) A Szabályozási Területen teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) Közművek kiváltásakor, megszüntetésekor a használaton kívüli közművezetékeket, berendezéseket, építményeket el kell távolítani, amennyiben a bontás értékes faállományt nem veszélyeztet.

(3) Az utcafásítás érdekében a létesítendő, átépülő közművezetéket a megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyben maradó közmű mellé.

(4) Útrekonstrukció esetén – amennyiben szükséges – az érintett meglévő közművek egyidejű rekonstrukciójáról, valamint az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell.

(5) Új közművezetéket, vezetékes elektronikus hírközlési nyomvonalat – a 37. § (4) bekezdésben foglalt kivétellel – kizárólag terepszint alatti elhelyezéssel, földkábelként szabad létesíteni.

(6) Új épület építése esetén az ingatlan közmű- és vezetékes elektronikus hírközlési csatlakozását föld alatti bekötéssel kell megvalósítani, amennyiben a hálózati csatlakozási pont műszaki paraméterei ezt lehetővé teszik.

(7) Nyomvonal-jellegű közműépítmények és azok kapcsolódó műtárgyainak elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a településképi megjelenésre, az esztétikai követelményekre, valamint a környezetvédelmi szempontokra.

36. §

(1) A talaj- és rétegvíz áramlását várhatóan befolyásoló terepszint alatti építkezés esetén hidrológiai szakvélemény eredménye alapján műszaki szükségszerűség esetén a talaj és rétegvizek megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell.

(2) A terepszint alatti építkezéseknél figyelembe kell venni a Dunán levonuló árhullámok hatására jelentkező talajvízszint-mozgást.

(3) A csapadékvizet telken belül kell tartani, összegyűjteni és a telek zöldfelületi részén kell elszivárogtatni, vagy gondoskodni kell annak hasznosításáról, olyan módon, hogy a telek és a szomszédos telkek, az építmények állékonyságát és rendeltetésszerű használatát ne veszélyeztesse.

(4) Amennyiben a telken belül nem lehet elégséges kapacitású csapadékvíz-tároló, -visszatartó, -szikkasztó rendszert kialakítani, akkor a többlet csapadékvíz minimum 30 perces késleltetéssel vezethető ki az egyesített rendszerű csatornába, csapadékvíz csatornába, nyílt vízelvezető árokba a befogadói nyilatkozat és a kezelő hozzájárulása alapján. Az ingatlanról történő csapadékvíz-kivezetés csak terepszint alatt építhető meg.

(5) Az építési övezetek telkeire hulló csapadékvíz idegen ingatlanra, közterületre csak abban az esetben vezethető át terepszint alatt, amennyiben a terület alkalmas az ebből származó többlet csapadékvizek fogadására és annak tulajdonosa hozzájárul az idegen csapadékvizek átmeneti tárolásához, szikkasztásához, a területén történő hasznosításához és az ehhez szükséges létesítmények kialakításához.

(6) Bármely építési övezet és övezet területén elhelyezhetők a keletkező csapadékvíz késleltetett elvezetését, helyben tartását, kezelését, illetve hasznosítását biztosító berendezések, műtárgyak, infrastruktúra elemek.

(7) Új beépítés és meglévő épület bővítése esetén a tetőfelület vízszintes vetületének és a vízzáró burkolatok összes felületének minden megkezdett – újonnan építésre kerülő – 50 négyzetmétere után legalább 1 köbméter űrtartalmú csapadékvíztároló-kapacitás biztosítandó.

(8) Építési telken belül a rendeltetésszerű használathoz szükséges – 10 darab vagy annál több gépkocsit befogadó – felszíni parkolókat megfelelő lejtéssel, kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal kell kialakítani úgy, hogy a felületükre hulló csapadékvíz összegyűjthető legyen, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezen parkoló-felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a befogadóba, vagy a csatornahálózatba a befogadó nyilatkozat alapján. Amennyiben nem vezethető a befogadóba, vagy a csatornahálózatba, akkor gondoskodni kell tisztításáról és a tisztítás utáni hasznosításáról.

37. §

(1) A Szabályozási Területen a hőellátást vezetékes energiaszolgáltatás alapú formában vagy – szélenergia kivételével – megújuló energiaforrások alkalmazásával kell biztosítani.

(2) A meglévő légvezetékes hálózatok földkábelesre történő kiváltásáról, átépítéséről gondoskodni kell:
a) a hálózat teljeskörű rekonstrukciója vagy jelentős mértékű kapacitásbővítése,
b) a közterület teljes szerkezetét érintő felújítása vagy átépítése,
c) új közterület kialakítását célzó szabályozási vonal szerinti telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetése során,
amennyiben az a közműszolgáltatókkal történő egyeztetés alapján, a műszaki és gazdasági racionalitás figyelembevételével összehangolható.

(3) Közterület felett légvezeték nem vezethető át, kivéve a közvilágítási és közlekedési célú vezetékeket, valamint a (4) bekezdés szerinti eseteket.

(4) Légvezeték létesítése, vagy meglévő légvezeték fenntartása kizárólag azokban az esetekben lehetséges, amelyekben:
a) a föld alatti elhelyezés a talajadottságok, meglévő közműzsúfoltság vagy a védőtávolságok hiánya miatt – műszakilag igazoltan – nem lehetséges;
b) a föld alatti vezetés a meglévő értékes faállomány gyökérzetének súlyos sérülésével járna, és

más nyomvonal nem jelölhető ki;

c) ideiglenes jelleggel, felvonulási célból, legfeljebb az építkezés időtartamára készül, és azt követően elbontják;

d) a föld alatti elhelyezés a vonatkozó ágazati jogszabályok alapján aránytalanul nagy költséggel járna, és a többletköltség viselésére a beruházó vagy az önkormányzat nem vállal kötelezettséget.

(5) A közműellátás és elektronikus hírközlés járulékos műtárgyait, különösen transzformátorállomást, kapcsolószekrényt, elosztószekrényt, szerelvénydobozt elsődlegesen:

a) épületen belül, arra alkalmas helyiségben, vagy

b) terepszint alatt aknában, süllyesztett szekrényben

kell elhelyezni.

(6) Amennyiben a (5) bekezdés szerinti elhelyezés műszakilag nem megoldható, a műtárgy elhelyezhető a telekhatáron álló kerítés síkjából a közterület felé nem kiemelkedő módon.

(7) Közterületen, terepszint felett önálló műtárgyként a berendezés kizárólag akkor helyezhető el, ha a (5) és (6) bekezdés szerinti megoldások műszakilag igazoltan nem alkalmazhatók. Ebben az esetben a berendezést:

a) a városképbe illeszkedő, esztétikus burkolattal, és

b) lehetőség szerint örökzöld növényzettel takartan kell kialakítani,

c) a közúti és gyalogos közlekedés, továbbá az akadálymentes használat akadályozása nélkül kell kialakítani.

38. §

(1) Falbontással járó munkálatok esetén a helyreállítást, a homlokzattal azonos színű lefestését az építtető köteles elvégezni, hogy a helyreállított felület az eredeti felülettől ne különbözzön.

(2) Az épületek közterületről látható homlokzatán és tetőzetén közművezeték, hírközlési és – napelemek kivételével – gépészeti berendezés, egyéb – a falsíktól 40 centiméternél nagyobb mértékben kiálló – elektromos berendezés, fémkémény nem helyezhető el, kivétel ez alól a lapostetős épület záródödémén elhelyezett vezeték nélküli elektronikus hírközlési berendezés és tartószerkezete, legfeljebb 4,0 méter magasságig, valamint a tömegközlekedési célú kábelek.

(3) Napelemes tetőcserép, tükröződésmentes napelem, napkollektor a tetősíkhoz illeszkedve vagy lapostetős épületrészen, közterületről nem látható módon, tervezetten helyezhető el, amennyiben a terület látványvédelmét nem sérti és harmonikusan illeszkedik a településképbe, illetve a tetőtájba.

20. Környezetvédelem, fenntarthatósági előírások

39. §

(1) A Szabályozási terven „Potenciálisan talajszennyezett terület” jellel jelölt területen az építési- és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges talajszennyezettséget feltáró állapotvizsgálatot kell végezni.

(2) A Szabályozási terven „Potenciálisan talajszennyezett terület” jellel jelölt területen építmény vagy önálló rendeltetési egység rendeltetésének megváltoztatása csak abban az esetben történhet, ha külön jogszabály szerinti kármentesítést igénylő szennyeződés nem található a területen, vagy a külön jogszabály szerinti hatósági előírások teljesültek.

(3) A Szabályozási területen hulladékgazdálkodási tevékenység nem végezhető, kivéve a megengedett rendeltetéshez kapcsolódó tevékenység során a helyben keletkező hulladék átmeneti tárolását.

(4) Az épületek homlokzatainak külső megvilágítása, az épületek homlokzatain a homlokzat részeként, építészeti elemként alkalmazott kivilágítás, telken belüli térvilágítás, vagy a homlokzati elemek, megvilágítása káprázást, vakítást, zavaró fényhatást nem okozhat, nem zavarhatja és nem korlátozhatja sem a közterületek, sem lakóépületek homlokzatára nyíló lakószobák, sem a homlokzatra nyíló egyéb – pl. irodahelyiségek – rendeltetésszerű használatát.

(5) Az 500 négyzetméter alapterületet meghaladó új – lapostetős – épületnél vagy épületbővítésnél minden épületrész legfelső építményszintjének zárófödémén a gépészeti berendezésekkel igénybe nem vett területeket – ide nem értve a napkollektorokat vagy napelemeket – legalább extenzív zöldtetőt kell kialakítani.

(6) Új épület létesítése esetén a 300 négyzetméternél nagyobb, nyílászárók által nem tagolt, egybefüggő homlokzatfelület legalább ötödét - a telekhatáron álló tűzfal kivételével - zöldfalként kell kialakítani.

(7) A lapostetős épületek extenzív zöldtetővel, napkollektorokkal vagy napelemekkel nem igénybe vett felületét szórt vagy magas albedó értékű anyaghasználattal, illetve – statikai szempontoktól függően – legalább extenzív zöldtetővel kell létesíteni.

21. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

40. §

(1) A közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával fasort kell telepíteni a Szabályozási terven „Kötelező közterületi fasor” és „Településképvédelmi jelentőségű fasor − tervezett” jellel jelölt szakaszon. Amennyiben fasor telepítése a közlekedés és a közműlétesítmények helyigénye miatt nem lehetséges, a jelölt szakasz planténerbe ültetett fákkal fásítandó.

(2) A Szabályozási terven „Településképvédelmi jelentőségű fasor − meglévő” és a „Kötelező közterületi fasor” jellel jelölt szakasz meglévő fasorral rendelkező részein a fasor megtartandó, a hiányzó részeken kiegészítendő.

(3) Önálló zöldsáv hiányában, a burkolt járdafelületeken és gyalogos elsőbbségű utcákban ültetett meglévő fák favermeit faveremráccsal, vagy víz- és légáteresztő felülettel, vagy talajtakaró cserje beültetéssel, vagy idős faegyedek esetében kiemelt szegéllyel kell ellátni, legkésőbb a burkolat felújítása során.

(4) Új fasor létesítése városstűrő, legalább közepes lombkoronát növesztő, nem pollenképző, előnevelt fákkal történhet. Utcaszakaszonként, téregységenként azonos fafajhoz tartozó egyedek telepítése kötelező, melyeket egy vonalban kell elhelyezni.

(5) A Szabályozási terven „Műemléki környezet területe telek-szomszédság alapján” jellel jelölt területen fatelepítés esetén biztosítani kell a műemlék rálátási kapcsolatait.

(6) Az új fák innovatív fatelepítési módszerekkel, legalább 2,25 négyzetméter víz- és légáteresztő felülettel telepíthetők.

(7) Fasortelepítés, zöldfelületi rekonstrukciók során minimálisan 1 köbméteres ültetőgödör, és öntözési

lehetőség biztosítása szükséges.

(8) Favermek takarására utcaszakaszonként egységes megoldás alkalmazható. Amennyiben stabilizált kő- és kavicsburkolat kerül alkalmazásra, azok színének a felújított közterületi burkolat színével harmonizálnia kell.

(9) A fasor telepítésére alkalmatlan közterületeken a közterületi növénytartó edények – dézsák, hordók, kaspók – visszafogott megjelenésűek lehetnek, utcaszakaszonként egységes kivitelben. A kandeláberekre szerelhető növénytartó kaspók a kandeláber színéhez alkalmazkodó színben készüljenek.

(10) Az új beépítések homlokvonalának az eredeti zártsorú beépítés vonalától való hátrahúzásával kiszélesedő közterületrészek fásítása – a közművek figyelembevételével – kötelező.

(11) A 9,0 méternél szélesebb utcákban, a közművek felújításánál, korszerűsítésénél meg kell vizsgálni az utcák fásításának lehetőségét, és ha mód van rá, biztosítani kell faültetésre alkalmas helyeket.

(12) Az utcai burkolatok átépítése során legalább az egyik oldalon fasort vagy egyéb növényzetet kell telepíteni és fenntartani – kivéve ott, ahol a növényzet kihelyezését műszaki adottságok nem teszik lehetővé és azokon a szakaszokon, ahol az a közlekedés biztonságát veszélyeztetné a növényzet telepítése.

22. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

41. §

(1) A Szabályozási terven „Megtartandó fa” jelöléssel érintett telken belüli faegyed
a) statikai védőzónáján belül 0,5 méternél mélyebb alapozási munkát és a gyökérzónát érintő tereprendezési munkát végezni nem lehet,
b) a fa törzsétől számított 1,5 méter sugarú körben − a közterületi út- és járdaburkolat kivételével − vízzáró burkolat nem építhető.

(2) Magánterületen, közterületről látható nagyméretű – 300 férőhelynél nagyobb befogadóképességű – parkolót legfeljebb 150 személygépjármű elhelyezését biztosító egységekre kell bontani és az egyes parkolási egységek között legalább 10,0 méter szélességű, összefüggően beültetett zöldsávot, zöldfelületet kell kialakítani.

(3) A parkolókat elválasztó zöldsávokban legalább kétszintes növényállományú zöldfelületet kell kialakítani.

(4) Meglévő épület szintterületnövekedéssel járó átépítése, bővítése, illetve bontása után új épület építése esetén minden 100 négyzetméter szintterületnövekedés után gondoskodni kell legalább 1 darab fa és minimum 20 darab cserje, vagy árnyéktűrő talajtakaró telepítéséről, Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a fák és fás szárú növények védelméről szóló önkormányzati rendelete előírásainak megfelelően.

(5) Amennyiben a telekadottságok nem, vagy csak részben teszik lehetővé a fák telken belül történő telepítését, a telepítési kötelezettséget a közterületi fatelepítés során eljáró hatóság által kijelölt kerületi közterületen kell teljesíteni.

(6) A Szabályozási terven „Telken belül kötelezően zöldfelületként megtartandó telekrész”-ként jelölt

területen legalább kétszintes növényállomány alakítandó ki, ahol a zöldfelülettel fedett területek aránya összességében legalább 60 százalék kell legyen.

(7) Fasort kell telepíteni a Szabályozási terven „Kötelező telken belüli fasor” jellel jelölt szakaszokon.

(8) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében az építési telkeken a zöldfelületeket a lehető legnagyobb egybefüggő kiterjedéssel kell kialakítani.

(9) Beépítetlen telken átmeneti jelleggel
a) közösségi kert,
b) játszó- és pihenőkert,
c) kutyafuttató,
d) parkoló, valamint
e) az építési övezetben megengedett kulturális, vendéglátó rendeltetés
helyezhető el.

(10) A kétszintes növényállomány olyan zöldfelület, mely területének minden 150 négyzetméterére legalább 1 darab nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 darab lombhullató vagy örökzöld cserje jut, a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró van, vagy legalább 1 darab nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 darab lombhullató vagy örökzöld cserje telepítése valósul meg.

23. Védőtávolságok, védelmi zónák előírásai

42. §

(1) Meglévő gyorsvasúti vonal (HÉV) felszíni szakasza mellett a szélső vágány tengelyétől mért 12,0-12,0 méter széles sávon belül új épület csak az érintett közösségi közlekedési szolgáltatást üzemeltető szervezet hozzájárulásával létesíthető.

(2) Meglévő gyorsvasúti vonal (metró) felszín alatti szakaszának 1. melléklet szerinti védőtávolságán belül új épület építése vagy meglévő épület bővítése csak az érintett közösségi közlekedési szolgáltatást üzemeltető szervezet hozzájárulásával létesíthető az alagútra átadódó terhelés miatt.

(3) Tervezett gyorsvasúti vonal felszín alatti szakaszának 1. melléklet szerinti védőtávolságán belül – a tervezett gyorsvasúti vonal megépítéséig – talajszondás fűtési rendszer nem létesíthető.

(4) Vasútvonal szélső vágányának tengelyétől mért 50 méteren belül – a vasúti infrastruktúra fejleszthetősége és a környezeti terhelése elleni védelem miatt – építmény csak az érintett közösségi közlekedési szolgáltatást üzemeltető szervezet hozzájárulásával létesíthető.

II. Fejezet
Beépítésre szánt területek

24. Belső-Ferencváros

43. §

(1) Melléképítmények közül
a) hulladéktartály-tároló,

b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
d) közmű-becsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín felett
nem helyezhető el.

(2) Épülethézag kialakítható, kivéve a Vámház körút, Üllői út és Ferenc körút menti beépítéseknél, ahol épülethézag nem alakítható ki.

(3) A parkolási szintterület kizárólag terepszint alatt használható fel. Az épületek földszintjein közterületekkel határosan nem alakítható ki gépjárműtároló, a be- és kijáraton, illetve az ehhez csatlakozó és az üzemeltetéshez szükséges helyiségeken kívül.

(4) A BF/Vt-V/101 jelű építési övezetben
a) a metró-főszellőző kivezetési helye biztosítandó,
b) a Szabályozási terven jelölt gyalogos átjáró
ba) Ráday utcai bejáratát a Török Pál utca tengelyében kell kialakítani,
bb) Üllői úti bejáratát az Üllői út 9. számú épületben,
bc) utcaszinti területéről nyílóan csak üzlethelyiségek, vendéglátó létesítmények és közforgalmú irodák helyezhetők el.

(5) A BF/Vt-V/116 jelű építési övezet területén az utcafronti épülettraktusra az emeletráépítés, az utcafronti homlokzat értékes arányrendszerét megváltoztató bővítés nem megengedett.

(6) A BF/Vt-V/KK és a BF/Vt-V/119 jelű építési övezet területén
a) kizárólag a meglévő, kialakult rendeltetésekhez kapcsolódó, azt kiszolgáló és kiegészítő egyéb rendeltetések, valamint
b) csak a fő rendeltetést kiszolgáló raktározási rendeltetések
helyezhetők el.

(7) A BF/Vt-V/125 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság
a) a Knézits utca mentén 14,45 méter,
b) a Hőgyes Endre utca mentén 17,0 méter
c) a Bakáts tér mentén 24,0 méter.

(8) A BF/Vt-V/P jelű építési övezetben
a) önálló parkoló rendeltetési egység és
b) annak üzemeltetéséhez és kiszolgálásához szükséges funkciók, ehhez kapcsolódó – a helyi lakosság ellátását szolgáló – kereskedelem, szolgáltatás, iroda, valamint a szükséges közlekedési funkciók és azok üzemi technológiái helyezhetők el.

25. Középső-Ferencváros

44. §

(1) Melléképítmények közül
a) hulladéktartály-tároló,
b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop,
d) a közmű-becsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín felett
nem helyezhető el.

(2) Épülethézag kialakítható, kivéve a Ferenc körút menti beépítéseknél, ahol épülethézag nem alakítható ki.

(3) A parkolási szintterület kizárólag terepszint alatt használható fel. Az épületek földszintjein közterületekkel határosan nem alakítható ki gépjárműtároló, a be- és kijáraton, illetve az ehhez csatlakozó és az üzemeltetéshez szükséges helyiségeken kívül.

(4) A tömbbelső épületszárnyak bontása esetén az így beépítetlenné váló területen teljes értékű zöldfelületek létesítendők. A bontáskor szabaddá váló tűzfalak kertészeti eszközökkel vagy képzőművészeti alkotásokkal rendezendők.

(5) Meglévő gépjármű-tárolóban, parkolóházban, mélygarázsban kialakított várakozóhelyek száma nem csökkenthető, kivéve a tűzvédelmi követelmények biztosítása okán.

45. §

(1) A KF/Ln-1/16 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság
a) a Tűzoltó utca mentén kialakult,
b) a Vendel sétány mentén 15,0 méter,
c) a Ferenc tér mentén 21,0 méter,
d) a Balázs Béla utca mentén 18,15 méter,
e) a Viola utca mentén 15,0 méter.

(2) A KF/Ln-1/19 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság
a) a Tűzoltó utca és Viola utca mentén 15,0 méter,
b) a Szentágothai János tér mentén 21,0 méter.

(3) A KF/Ln-1/26 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság
a) a Lenhossék utca és Márton utca mentén 17,0 méter,
b) az Üllői út mentén 21,0 méter.

(4) A KF/Ln-1/61 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság
a) a Dandár utca mentén 21,0 méter,
b) a Drégely utca mentén 18,3 méter.

(5) KF/Ln-1/Ü építési övezet területén a kialakult üzemanyagtöltő állomás fenntartható, de tovább nem bővíthető, építési tevékenység kizárólag állagmegóvási, karbantartási céllal végezhető.

(6) A KF/Ln-T/KSZ jelű építési övezet területén, amennyiben az épület nem magastetővel kerül lefedésre, úgy az épület tetőszintjét tetőkertként vagy tetőteraszként kell kialakítani.

(7) A KF/Ln-1/K jelű építési övezetben, a Szabályozási terven „Közforgalom elől el nem zárható terület”-ként jelölt területen a zöldfelületek meglévő nagysága nem csökkenthető.

46. §

(1) A KF/Vt-V/60 jelű építési övezet területén
a) új épülettömegét tagoltan kell kialakítani, a törés pont nélküli vetített alapvonal hossza legfeljebb 70,0 méter lehet;
b) a Dandár utca menti 5,0 méteres teleksávban új épület nem helyezhető el;
c) a megengedett legnagyobb párkánymagasság

ca) a Soroksári út mentén a Szabályozási terven „Közforgalom elől el nem zárható terület”-ként jelölt területtől északnyugatra 24,0 méter, délkeletre 21,0 méter,

cb) a Dandár utca és a Vaskapu utca mentén 17,0 méter;

d) a Szabályozási terven „Közforgalom elől el nem zárható terület”-ként jelölt területen díszburkolattal, utcabútorozással ellátott, fásított gyalogos kapcsolat alakítandó ki, a gyalogos tér szabadon hagyásával a terület felülépíthető,

e) a Vaskapu utca és Dandár utca kereszteződésénél a Szabályozási terven „Telken belül kötelezően zöldfelületként megtartandó telekrész”-ként jelölt terület közhasználatra megnyitott területként alakítandó ki.

(2) A KF/Vt-V/62/1 jelű építési övezetben a megengedett legnagyobb párkánymagasság a közterület mentén kialakult, az udvarban 18,0 méter.

26. Vágóhíd utca környezete

47. §

(1) Melléképítmények közül

a) hulladéktartály-tároló,

b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,

c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,

d) a közmű-becsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín felett

nem helyezhető el.

(2) A mélygarázs létesítése esetén az emeleti szinteken nem beépített födémrészek minden 100 négyzetmétere után egy közepes lombkoronát fejlesztő fa ültetése kötelező. Az ültetendő fa számára min. 1,5x1,5x1,5 méter nagyságú ültetőgödröt kell kialakítani.

48. §

A VH/Ln-T jelű építési övezetben a 38262/9 helyrajzi számú ingatlanon a meglévő épület egy emelet ráépítésével bővíthető.

49. §

(1) A VH/Vt-V/87 jelű építési övezetben az épület megengedett legmagasabb pontja 40,0 méter.

(2) Az előkert megengedett legkisebb mérete

a) a VH/Vt-V/71A jelű építési övezetben 0,0 méter,

b) a VH/Vt-V/71C, VH/Vt-V/71D és VH/Vt-V/71E jelű építési övezetben 0,0 méter, kivéve a 38012 helyrajzi számú ingatlan, ahol minimum 5,0 méter szélességben építési vonalnak tekintendő a csatlakozó szomszédos épületek homlokzati síkja.

(3) A VH/Vt-V/71D jelű építési övezetben a parkolási szintterületi mutató 1,5 m^2/m^2 feletti értéke kizárólag terepszint alatt és a szomszédos műemlék területén keletkező parkolási igény kiszolgálására használható fel a műemléki értékekre való tekintettel.

50. §

(1) Az épület megengedett legmagasabb pontja

a) a VH/Vi-1/47E-2 jelű építési övezetben 35,0 méter,

b) a VH/Vi-1/47E-1 jelű építési övezetben 38,5 méter,
c) a VH/Vi-1/49A, VH/Vi-1/73B, VH/Vi-1/72C jelű építési övezetben 45,0 méter.

(2) A VH/K-Közl-É/Vi-1/49B, VH/Vi-1/50 jelű építési övezetben a Fék utca mentén megengedett legnagyobb párkánymagasság 6,0 méter.

(3) A VH/Vi-1/47E-3 jelű építési övezetben
a) az előkert Pékerdő utca mentén megengedett legkisebb mérete 20,0 méter,
b) az oldalkert megengedett legkisebb mérete 16,0 méter.

(4) A VH/Vi-1/49A építési övezet területén a VH/K-Közl-É/Vi-1/49B jelű építési övezet felőli telekhatár mentén épülethézag alakítandó ki.

(5) A VH/Vi-1/65 jelű építési övezetben az előkert megengedett legkisebb mérete 0,0 méter.

(6) A VH/Vi-2/K jelű építési övezetben a 38262/11 helyrajzi számú ingatlanon kizárólag lakás, hitéleti, nevelési, oktatási, igazgatás, iroda és helyi lakosság ellátását szolgáló szolgáltató rendeltetés helyezhető el.

(7) A VH/Vi-2/45A jelű építési övezet területén a 3. melléklet szerinti létesíthető és tiltott rendeltetések mellett a kialakult állapotnak megfelelő kemping is elhelyezhető.

(8) A VH/Vi-2/47F jelű építési övezetben
a) az előkert Lenkey utca mentén megengedett legkisebb mérete 20,0 méter,
b) az oldalkert megengedett legkisebb mérete 10,0 méter.

(9) A VH/K-Közl-É/Vi-1/K és a VH/K-Közl/É/Vi-1/49B jelű építési övezetben a 3. mellékletben megengedett mellékrendeltetések céljára a 4. mellékletben meghatározott funkcionális szintterületi mutató 2,0 feletti része vehető igénybe, a 2,0 értéke kizárólag közlekedéshez kapcsolódó rendeltetések számára vehető igénybe.

51. §

A VH/Gksz jelű építési övezet területén üzemanyagtöltő állomás és autómosó is elhelyezhető.

52. §

A VH/K-Ker jelű építési övezet területén a nem helyi lakosságot szolgáló kereskedelem, szolgáltatás is elhelyezhető.

53. §

(1) VH/K-Rek/47B-1 jelű építési övezetben
a) az előkert megengedett legkisebb mérete a Pékerdő utca mentén 20,0 méter,
b) az oldalkert megengedett legkisebb mérete 10,0 méter.

(2) A VH/K-Rek/47B-2 jelű építési övezet területén a kialakult állapotnak megfelelően üzemanyagtöltő állomás, autómosó is elhelyezhető.

27. Intézmények területe

54. §

(1) Melléképítmények közül
a) hulladéktartály-tároló,
b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
c) építménynek minősülő antennatartó szerkezet,
d) közmű-becsatlakozási műtárgy a csatlakozó közterületek felől térszín felett
nem helyezhető el.

(2) Mélygarázs létesítése esetén az emeleti szinteken nem beépített födémrészek minden 100 négyzetmétere után egy közepes lombkoronát fejlesztő fa ültetése kötelező. Az ültetendő fa számára min. 1,5x1,5x1,5 méter nagyságú ültetőgödröt kell kialakítani.

55. §

(1) Az IT/Vi-1/46/1 jelű építési övezetben legalább félintenzív zöldtető létesítendő.

(2) A IT/Vi-1/47H-1 jelű építési övezetben az épület megengedett legmagasabb pontja 40,0 méter.

(3) A IT/Vi-1/47J jelű építési övezetben épülethézag is kialakítható, új épület létesítése esetén a VH/Ln-3/47J és az IT/K-Eü/47J építési övezetekkel közös telekhatár mentén épülethézag létesítendő.

(4) Az IT/Vi-1/92/1, IT/Vi-1/92/2, IT/Vi-2/92/1, IT/Vi-2/92/2, IT/Vi-2/92/3 jelű építési övezetekben
a) az előkertekben - gépkocsibehajtó kivételével - csak zöldfelület és díszburkolat létesíthető,
b) a létesülő zöldtetők területének 25 százaléka lehet burkolt felület.

(5) Az IT/Vi-1/92/2 jelű építési övezetben
a) az épület megengedett legmagasabb pontja 45,0 méter,
b) az előkertet közforgalom számára megnyitott területként kell kialakítani.

56. §

A IT/K-Eü/47J, IT/K-Eü/76 jelű építési övezet területén az egészségügyi rendeltetéseket szolgáló konténerek legfeljebb a beépítettség mértékéig elhelyezhetők.

57. §

Az IT/K-Közl-É jelű építési övezetben nem közforgalmú üzemanyagtöltő- állomás is elhelyezhető.

III. Fejezet
Beépítésre nem szánt területek

28. Közlekedési területek

58. §

(1) A sajátos használat szerinti közúti közlekedési területek hálózati szerepe és szélessége az 1. melléklet szerint meghatározott.

(2) A sajátos használat szerinti közúti közlekedési területeken üzemanyagtöltő vagy autómosó nem létesíthető.

59. §

(1) KÖu jelű közlekedési célú övezetek területéről a határos építési telkek gépjármű-kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha az építési telek Köu-gy, Köu-k jelű közlekedési célú övezettel nem határos, és erre a célra külön szervízsáv, szervizút nem létesült a KÖu jelű közlekedési célú övezet területén.

(2) KÖu jelű közlekedési célú övezetekkel határos építési telkek beépítése a közút felett nem építhető össze.

(3) KÖu jelű közlekedési célú övezetek területén lévő gyalogos aluljáró az övezettel határos építési telek beépítésével összeköthető.

(4) KÖu jelű közlekedési célú övezetek területén gépjárművek számára légkábeles elektromos töltő nem létesíthető.

(5) Rendszeres közúti gépjárműforgalom kizárólag a KÖu-4 jelű övezetben szüntethető meg.

(6) A Kálvin tér 36808 helyrajzi számú ingatlan területén a zöldfelületek meglévő nagysága nem csökkenthető.

(7) A Boráros tér 37102/2 helyrajzi számú ingatlan területén a Szabályozási terven „Városi tér zöldfelületének kialakítására szolgáló terület”-ként jelölt részen a zöldfelülettel fedett területek aránya összességében legalább 25 százalék kell legyen, amely teljes értékű zöldfelületként és zöldtetőként is kialakítható.

(8) A Szabályozási terven „Városi tér zöldfelületének kialakítására szolgáló terület”-ként jelölt részen olyan kétszintes növényállományú zöldfelület alakítandó ki, mely területének minden 150 négyzetméterére legalább 1 darab nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa vagy legalább 40 darab lombhullató vagy örökzöld cserje jut, a többi, nem burkolt felületen gyep vagy talajtakaró van, vagy legalább 1 darab nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa és legalább 40 darab lombhullató vagy örökzöld cserje telepítése valósul meg.

(9) A Köu-Fk jelű fásított köztér övezetekben a telepítendő fák részére legalább 2 köbméteres ültetési hely biztosítandó.

(10) Közforgalom elől elzárható terület a Köu-Fk fásított köztér övezetekben nem alakítható ki.

60. §

(1) Köu-gy, Köu-k, Köu-gyal jelű közlekedési célú övezetek területén kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület nem helyezhető el.

(2) Köu-gy és Köu-k jelű közlekedési célú övezetbe sorolt új közút 30 méternél hosszabb zsákutcaként történő kialakítása esetén a zsákutca végén a tehergépjárművek számára legalább 15x15 méteres területű visszafordulási lehetőséget kell kialakítani, a zsákutcaként kialakítható útszakasz hossza legfeljebb 250 méter lehet.

(3) A Tompa utcában a 37551 helyrajzi számú ingatlan területén a meglévő zöldfelületi arány nem csökkenthető.

61. §

KÖe-K/V jelű övezetbe sorolt területen az országos vasúthálózat pályái, üzemi, szolgáltató és logisztikai épületei, mindezek csapadékvíz elvezetési rendszere, környezetvédelmi, közmű és hírközlési építményei, valamint működésüket tekintve a vasúti infrastruktúrához kapcsolódó, a közúti közlekedési övezetben elhelyezhető építmények (különösen gyalogos és járműforgalomra szolgáló utak, parkolók) helyezhetőek el.

29. Zöldterületek

62. §

(1) A közparkok, közkertek, közterek zöldfelületeinek kialakítása során a fatelepítésnek legalább 50százalékban Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a fák és fás szárú növények védelméről szóló önkormányzati rendeletében felsorolt, telepítésre javasolt fafajokból, vagy azok termesztett fajtáit kell alkalmazni. Fás szárú cserjék a helyi adottságok figyelembevételével határozhatók meg.

(2) Közparkok, közkertek, közterek zöldfelületei – a színvonalas fenntartásukhoz szükséges – locsolóhálózat létesítésével együtt építendők meg. Meglévő zöldfelületek felújítása során locsolóhálózat létesítendő.

(3) Közparkok, közkertek zöldfelületeinek fatelepítését úgy kell megvalósítani, hogy a faállomány 15 éves kifejlődésekor 60 százalékos árnyékolás legyen biztosítható.

(4) A közparkok, közkertek, közterek területein játszóteret, sportkertet, pihenőkertet, elkülönített területi sávban kutyafuttatót, valamint behívható kutyák sétáltatására alkalmas, integrált parkot, továbbá a Szabályozási terven jelölt helyen mélygarázst lehet létesíteni.

(5) A kedvezőbb városökológiai adottságok kialakítása érdekében a közterületeken a zöldfelületeket a lehető legnagyobb egybefüggő kiterjedéssel kell kialakítani.

(6) Az övezetek területén közforgalom elől elzárható terület nem alakítható ki.

(7) A terepszint alatti beépítéssel érintett területeken háromszintes növényállomány telepítendő.

(8) A Zk-Kp, Zk-Kk/3, Zk-Kk/4, Zk-Kk/5 jelű övezetben kizárólag nyilvános illemhely épülete létesíthető, melynek alapterülete nem haladhatja meg a bruttó 50 négyzetmétert.

(9) A háromszintes növényállomány olyan zöldfelület, mely területének minden 150 négyzetméterére legalább 1 darab nagy vagy közepes lombtömeget növesztő fa és legalább 40 darab lombhullató vagy örökzöld cserje jut, a többi, nem burkolt felületen pedig gyep vagy talajtakaró van.

30. Közös használatú zöldfelület

63. §

(1) A KZ-Fk jelű övezet területei a tömbbelsőkben kialakított közös használatú zöldfelületek közterületi telkei.

(2) A KZ-Fk jelű övezet területe a Szabályozási terven jelölt „Közhasználat elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkád” kivételével kizárólag terepszint alatt, a csatlakozó telkek épületeihez tartozó mélygarázs céljára építhetők be.

(3) A Szabályozási terven „Közhasználat elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkád” az éjszakai időszakra elzárható.

(4) A KZ-Fk jelű övezetek a Szabályozási terven jelölt „Közhasználat elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkád” területeken felülépíthetők, a szomszédos építési telken lévő épületek a jelölt területen átnyúlhatnak, a másik szomszéd tűzfalához csatlakozhatnak a zártsorú épületsor összeépítése, a térfal összezárása érdekében. A megengedett legnagyobb párkánymagasság értéke ebben az esetben az átnyúló épület építési telkére meghatározott határértékkel azonos. A közhasználatú átjárást a terepszinten felülépítés esetén is biztosítani kell a gyalogos tér biztosításával.

(5) Az övezet területével szomszédos építési övezeti telkek beépítésekor létesülő mélygarázsok a KZ-Fk jelű övezet területébe – a 4. mellékletnek való megfelelés mellett – méretbeli korlátozás nélkül átnyúlhatnak, a KZ-Fk jelű övezetben létesülő közterület alatti építmények megközelítése a csatlakozó telkek mélygarázsán keresztül biztosítható.

(6) A 37201/2, 37202/2, 37199/1 helyrajziszámú telkeken – a 4. melléklettől eltérően – a terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 90 százalék.

(7) Új mélygarázs szellőztető berendezését olyan megoldással kell kialakítani, amely a károsanyagok épület legfelső födéme feletti elvezetését biztosítja.

(8) A mélygarázsok felett átlag 75 centiméteres földfeltöltést kell biztosítani, a rendezett terephez viszonyítva legalább 60 centiméter födémsüllyesztéssel.

(9) A mélygarázsok területén kívüli telekrész teljes értékű zöldfelületként alakítandó ki, amelyen
a) kerti építmények, pergola és komposztálásra szolgáló tároló helyezhető el,
b) 200 négyzetméterenként legalább 1 darab közepes-, vagy nagylombkoronát növelő, város- és árnyéktűrő fa és 20 darab cserje, vagy árnyéktűrő talajtakaró – amennyiben a fatelepítés a kialakult állapotok miatt nem lehetséges, úgy összesen 40 darab cserje – telepítendő.

(10) A tömbbelsőben kialakított közöshasználatú zöldfelületek egy egységben alakítandók ki oly módon, hogy a növényzettel nem fedett, burkolt felületeket magas albedó értékű (magas fényvisszaverő hatású), világos színű burkolatból kell kialakítani, alacsony albedó értékű (alacsony fényvisszaverő hatású) burkolat a burkolt felület maximum 10 százalékán létesíthető.

(11) Az övezethez legalább egy, karbantartó gépjárművel is használható, közvetlen közterületi kapcsolat (átjáró) kialakítását kell biztosítani.

IV. Fejezet
Az önkormányzati településkép-érvényesítési eszközök szabályai

31. A településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció

64. §

(1) Az önkormányzati főépítész – kérelemre – szakmai konzultációt és ezen belül szakmai tájékoztatást (a továbbiakban: szakmai konzultáció) biztosít.

(2) A szakmai konzultáció iránti kérelem benyújtható papír alapon vagy elektronikus úton.

(3) A szakmai konzultáció iránti kérelemnek tartalmaznia kell
a) a kérelmező nevét,
b) a kérelmező elérhetőségét telefonszámmal és amennyiben van e-mail címmel,
c) az érintett ingatlan címét, helyrajzi számát és
d) a tervezett építési tevékenység rövid leírását, valamint vázlattervét.

(4) A konzultációról készült emlékeztetőt a kérelmező a konzultációt követő 8 napon belül a főépítész részére véleményezésre megküldi, a főépítész azt nyilvántartásba veszi, véleményezi és véleményét 15 napon belül postai vagy elektronikus úton eljuttatja a kérelmezőnek.

(5) Az építtető vagy az általa megbízott építész tervező köteles szakmai konzultációt kérni, ha a tervezett építési tevékenység egyszerű bejelentéssel fog történni.

32. A településképi véleményezési eljárás

65. §

(1) Ferencváros építészeti, településképi, illetve természeti értékeinek védelme és igényes alakítása érdekében a kormányrendeletben meghatározott teljes esetkörben – a helyi adottságok figyelembevételével a városépítészeti illeszkedéssel és a településfejlesztési célokkal összefüggő követelmények kiegyensúlyozott érvényesítése, összességében az épített környezet esztétikus kialakítása érdekében a Rendelet hatálya alá eső területen és a Rendelet előírásainak megfelelően – településképi véleményezési eljárást kell lefolytatni.

(2) A Rendelet hatálya alá tartozó valamennyi eljárás során a településképi vélemény alapját a helyi építészeti-műszaki tervtanács szakmai álláspontja képezi.

(3) A településképi véleményezési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) kérelmére és az ahhoz csatolt véleményezendő építészeti-műszaki dokumentáció polgármesterhez történő benyújtásával indítható.

(4) A településképi véleményben a polgármester a tervezett építési tevékenységet engedélyezésre vagy tudomásulvételre
a) javasolja, illetve
b) nem javasolja.

(5) Az önkormányzat a településképi véleményt a kérelem és a tervdokumentáció beérkezésétől számított 15 napon belül, hiánypótlás esetén 30 napon belül, az ÉTDR-en keresztül küldi meg a kérelmezőnek.

(6) A településképi véleményezési eljárás illetékmentes.

66. §

(1) A településképi véleményezési eljárás során vizsgálni kell, hogy az építészeti-műszaki tervdokumentáció szerint tervezett tevékenység
a) megfelel- e a településrendezési és településképi előírásoknak,
b) megfelelően veszi-e figyelembe a városépítészeti, építészeti illeszkedést, a környezetbe illeszkedést, a törvényben meghatározott illeszkedést,
c) megfelelően veszi-e figyelembe a - kialakult, illetve átalakuló – környező beépítés adottságait, rendeltetésszerű használatának és fejlesztésének lehetőségeit,

d) megfelelően veszi-e figyelembe a szomszédos ingatlanok benapozását, rendeltetésszerű használatát, fejlesztési lehetőségeit, illetve az építmények kilátását,

e) több építési ütemben megvalósuló új beépítés, illetve meglévő építmények bővítése esetén

ea) biztosított lesz-e vagy marad-e az előírásoknak és az illeszkedési követelményeknek megfelelő további fejlesztés, bővítés megvalósíthatósága,

eb) a beépítés javasolt sorrendje megfelel-e a rendezett településképpel kapcsolatos követelményeknek.

f) a homlokzatot értinő beavatkozás megfelelően veszi-e figyelembe a homlokzatok tagolását, nyílás-falfelület-arányát, anyagát, színét, a nyílászárók kiosztását, azok arányait, osztásait, anyagát, színét, összhangban van-e az épület rendeltetésével és használatának sajátosságaival,

g) a terv településképi szempontból kedvező megoldást tartalmaz-e az épület gépészeti és egyéb berendezései, tartozékai elhelyezésére, továbbá, hogy

h) a tetőzet átalakítása esetén a tervezett kialakítás – különösen az átalakított tető hajlásszöge és esetleges tetőfelépítményei – megfelelően illeszkedik-e a domináns környezet adottságaihoz, a tetőtáj látványához.

(2) A határoló közterülettel való kapcsolatot illetően a településképi véleményezés során vizsgálni kell, hogy

a) a közterülethez közvetlenül kapcsolódó szint alaprajzi kialakítása, illetve ebből eredő használata

aa) korlátozza-e a közúti közlekedést és annak biztonságát,

ab) korlátozza-, illetve zavarja-e a gyalogos- és a kerékpáros-közlekedést és annak biztonságát,

ac) megfelelően veszi-e figyelembe a közterület adottságait és esetleges berendezéseit, műtárgyait, valamint növényzetét, illetve ebből eredően

ad) megfelelő javaslatokat ad-e az esetleg szükségessé váló – a közterületet érintő – beavatkozásokra,

b) az esetleg a közterület fölé benyúló építmény-részek, illetve szerkezetek és berendezések milyen módon befolyásolják a közterület használatát, különös tekintettel a meglévő, illetve a telepítendő fákra, fasorokra.

33. A településképi bejelentéshez kötött eljárások

67. §

(1) A Rendelet előírásai szerint településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni rendeltetési mód megváltozása vagy rendeltetési egységek számának megváltozása tekintetében.

(2) Településképi bejelentési eljárást kell lefolytatni a Rendelet 7. mellékletben felsorolt építési tevékenységek esetén is.

(3) A bejelentés köteles tevékenység megkezdése csak a bejelentés tudomásulvételéről szóló határozat birtokában, az abban foglalt esetleges kikötések figyelembevételével lehetséges, ha ahhoz más hatósági engedély nem szükséges.

(4) A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó kérelem kötelező mellékletei főépítészi konzultáció során rögzítendő a tervezett tevékenységnek megfelelően, ennek hiányában

a) a 8. melléklet szerinti tartalommal összeállított építészeti-műszaki tervdokumentáció,

b) a tervezett építési tevékenységgel érintett ingatlan meglévő állapotának tervdokumentációja,

c) releváns esetben Budapest Főváros Önkormányzatának szakmai véleménye,

d) közös tulajdont érintő tervezett tevékenység esetén a társasház, illetve a tulajdonostársak hozzájárulása.

(5) A településképi bejelentési eljárás az építtető, illetve az általa megbízott tervező (a továbbiakban együtt: kérelmező) által a polgármesterhez elektronikus úton vagy természetes személy esetén papír alapon, írásban előterjesztett kérelemre indul.

(6) A településképi bejelentési eljárás illetékmentes.

34. A településképi kötelezés

68. §

(1) A polgármester hivatalból vagy kérelemre kötelezési eljárást folytathat le és az ingatlan jogszabálysértés időpontja szerinti tulajdonosát kötelezheti az építmény, építményrész felújítására, szabályossá tételére vagy elbontására határidő megjelölésével, valamint figyelmeztetést követően településképi bírságot szabhat ki, amennyiben a kötelezett a kötelezésnek a megadott határidőig nem tesz eleget.

(2) Befejezetlen tevékenység esetén a polgármester a felhívás közlésétől számított 15 napos határidővel a továbbépítési munkák tekintetében településképi bejelentés benyújtására hívhatja fel az ingatlan tulajdonosát. Amennyiben az ingatlantulajdonos a felhívásra az előírt határidőn belül a településképi bejelentést nem nyújtja be, a polgármester a településképi kötelezési eljárást bírság kiszabása mellett folytatja le.

35. Településkép-védelmi bírság megállapítása

69. §

(1) Az előírt követelmények megszegése vagy végre nem hajtása esetén ezen magatartás elkövetőjével szemben településkép-védelmi bírság szabható ki.

(2) A településkép-védelmi bírság összege
a) településképi bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén 200.000 forint,
b) tevékenység bejelentési eljárás során kiadott határozat érvényességi idejét meghaladó időn túl történő megkezdése esetén 200.000 forint,
c) a polgármester tiltása ellenére végzett tevékenység esetén legfeljebb 2.000.000 forint,
d) a bejelentési dokumentációban foglaltaktól eltérő tevékenység folytatása esetén az eltérés mértékétől függően legfeljebb 500.000 forint,
e) bejelentési eljárás során kiadott határozatban előírt kikötések végre nem hajtása esetén alkalmanként legfeljebb 500.000 forint,
f) településképi kötelezésben foglaltak végre nem hajtása esetén alkalmanként legfeljebb 2.000.000 forint,
g) egyéb esetben legfeljebb 2.000.000 forint.

V. Fejezet
Záró rendelkezések

36. Hatályon kívül helyezés

70. §

Hatályát veszti a Budapest, IX. ker. MILLENNIUMI VÁROSKÖZPONT Soroksári út - Boráros tér -

Petőfi híd - Duna folyam - Lágymányosi híd -által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről szóló 9/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet.

71. §

Hatályát veszti a Budapest, IX. ker. KÖZÉPSŐ-FERENCVÁROS Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Üllői út - Haller utca - Mester utca által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 25/2016. (XI. 22.) önkormányzati rendelet.

72. §

Hatályát veszti a Budapest, IX. kerület „VÁGÓHÍD UTCA ÉS KÖRNYÉKE" Soroksári út - Haller utca - Fehér Holló utca - (38283/8) Hrsz-ú közterület - Szent László Kórház 38283/5 Hrsz telekhatára - Könyves Kálmán körút - Albert Flórián út - Ferencvárosi Pályaudvar - MÁV Budapest-Kelebia vasútvonal által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 34/2017. (XII. 22.) önkormányzati rendelet.

73. §

Hatályát veszti a „Dél-pesti Centrum és környéke" Budapest IX. kerület, Haller utca - Nagyvárad tér - Albert Flórián út - Könyves Kálmán körút - Szent László kórház telekhatára (38283/5 hrsz.) - (38283/8) hrsz-ú közterület - Fehérholló utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 15/2019. (VI. 28.) önkormányzati rendelet.

74. §

(1) Hatályát veszti a Budapest, IX. ker. BELSŐ-FERENCVÁROS (Közraktár utca - (37061/8) hrsz közterület, 37061/7 hrsz-ú telek - (37060) hrsz-ú közterület határvonala - Vámház körút (kerülethatár) - Kálvin tér területe (kerülethatár) - Üllői út (kerülethatár) - Ferenc körút - Boráros tér által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 17/2016. (VII. 05.) rendelet.

(2) Hatályát veszti a Budapest, IX. ker. Középső-Ferencváros MALMOK Rehabilitációs Terület (Ferenc körút - Mester utca - Haller utca - Soroksári út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról 23/2017. (IX. 13.) rendelet.

(3) Hatályát veszti a Könyves Kálmán körút - Üllői út - Nagyvárad tér - Gyáli út által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról szóló 42/2012. (XII. 28.) rendelet.

(4) Hatályát veszti a Budapest, IX. ker. NÉPLIGET VOLÁNBUSZ (Könyves Kálmán krt. - Üllői út - Budapest-Keleti pu. - Hegyeshalom vasútvonal - Albert Flórián út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 27/2015. (X. 20.) rendelet.

37. Hatályba lépés és átmeneti rendelkezés

75. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

76. §

(1) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(2) A Szabályozási területen e rendelet hatályba lépését követően indult ügyekben nem lehet alkalmazni Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat Képviselő-testületének a településkép védelméről szóló 8/2024. (IV. 24.) önkormányzati rendeletének 5. §, 16. § (1), (2), (3), (8) bekezdés, 17. § (2) – (6), (8) – (14) bekezdés, 18. § (1) – (4) bekezdés, 23. § – 43. §, 47. § – 57. §, 62. § – 87. § rendelkezéseit.

1. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

Szabályozási terv

1. szelvény



2. szelvény



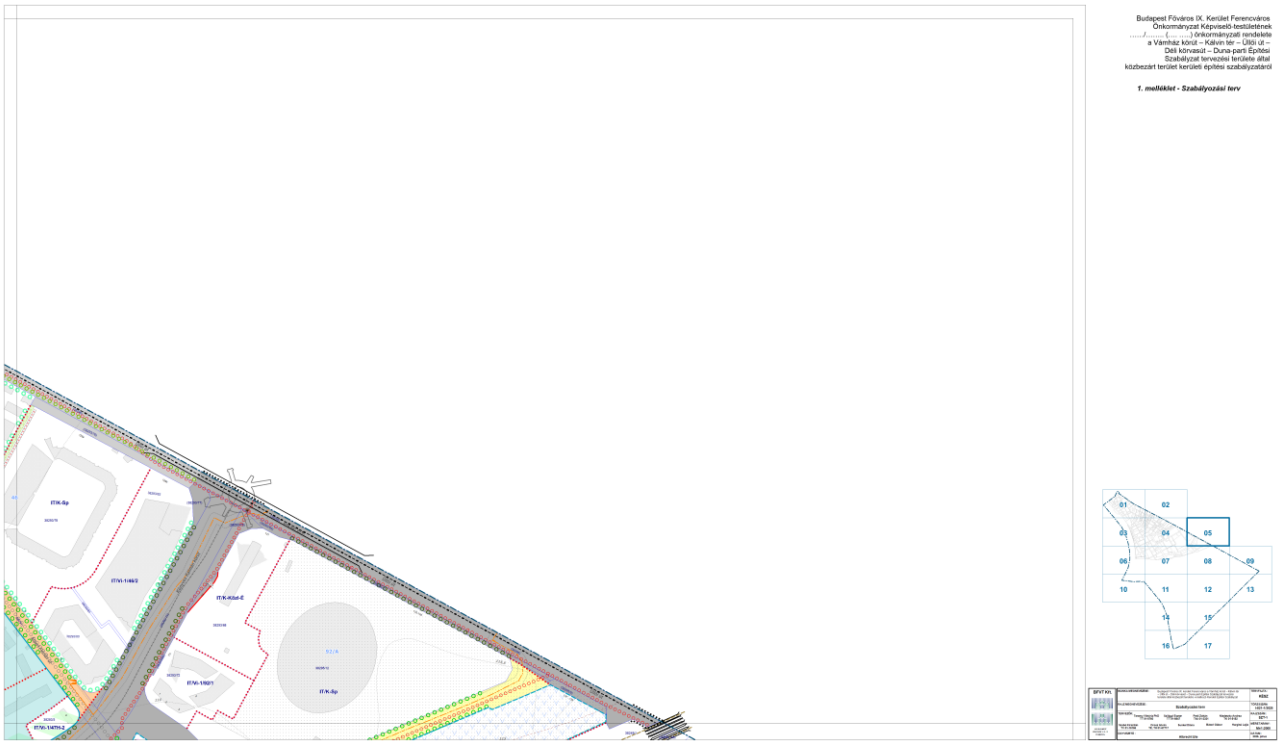
3. szelvény



4. szelvény



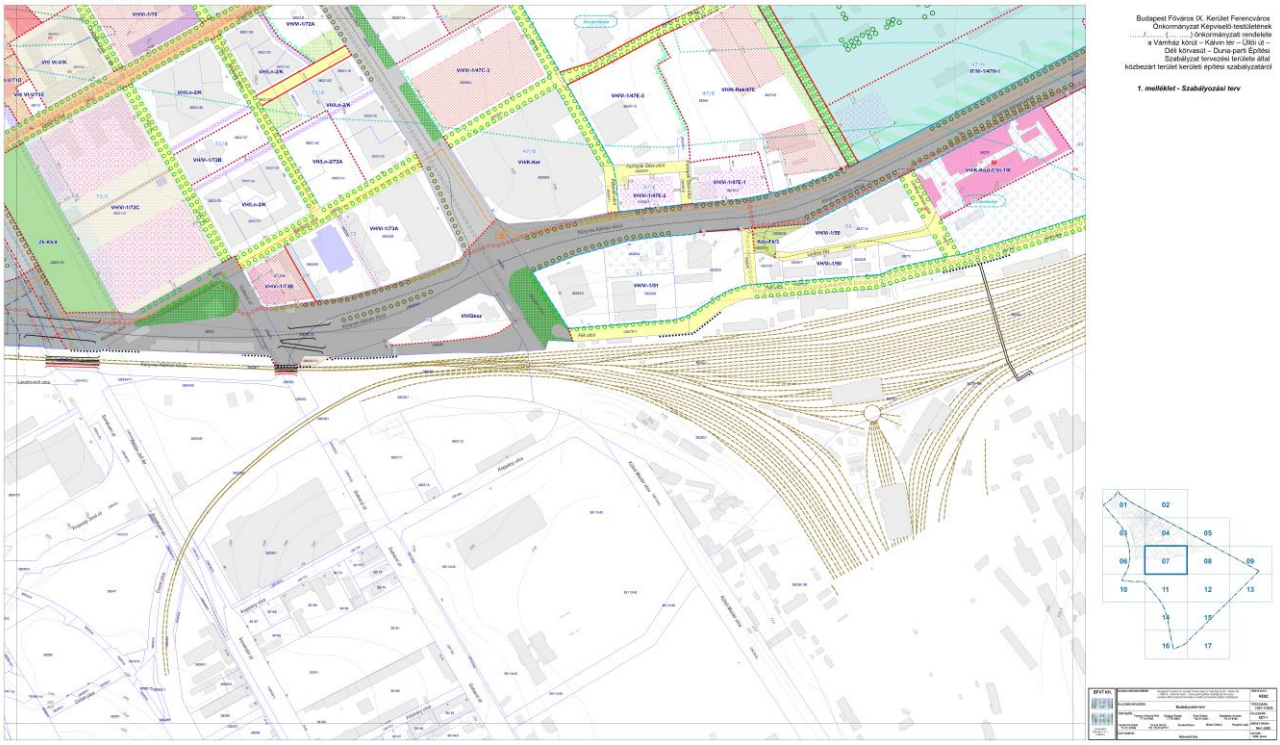
5. szelvény



6. szelvény



7. szelvény



8. szelvény



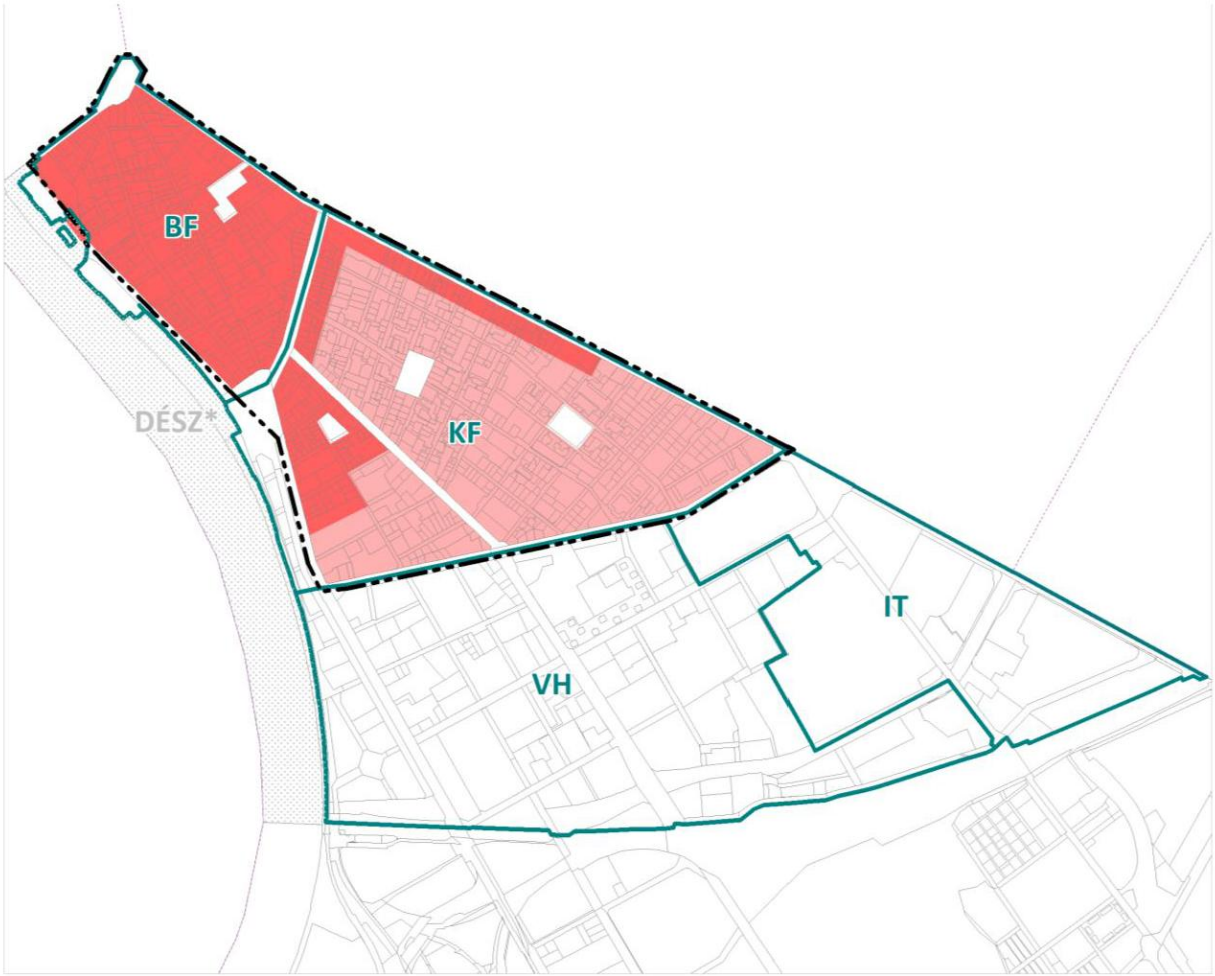
9. Jelmagyarázat



10. Átnézeti, egybeszerkesztett tervlap



Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek lehatárolása



Eltérő jellemzőkkel rendelkező településrészek határa:
BF: Belső-Ferencváros
KF: Középső-Ferencváros
VH: Vágóhíd utca környezete
IT: Intézmények területe

Kiemelten védendő karakterű terület (I. párkánymagassági kategória)

Karakterőrző terület (II. párkánymagassági kategória)

Kerületi helyi területi védelem alatt álló terület (Kerületi védett terület)

**A fővárosi jogkörű Duna-parti építési szabályzat területi hatálya.*

3. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek, övezetek területén létesíthető és tiltott rendeltetések

Jelmagyarázat:

+	a rendeltetés megengedett
–	a rendeltetés tiltott
M	kizárólag a főrendeltetést kiegészítő mellékrendeltetésként megengedett
K	a kialakult állapotnak megfelelő darabszámú önálló rendeltetési egységként megengedett

1. Építési övezetek

1.1. Belső-Ferencváros

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	**Építési övezet, övezet jele**	**Lakó**	**Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató**	**Vendéglátó**	**Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális**	**Kulturális, közösségi szórakoztató,**	**Igazgatási, iroda**	**Szállás jellegű**	**Sport**	**Nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés**
2	**Vt-V**									
3	BF/Vt-V/K	+	+	+	+	+	+	+	+	+
4	BF/Vt-V/KK*									
5	BF/Vt-V/101	+	+	+	+	+	+	+	+	+
6	BF/Vt-V/110	+	+	+	+	+	+	+	+	+
7	BF/Vt-V/114/1	+	+	+	+	+	+	+	+	+
8	BF/Vt-V/114/2	+	+	+	+	+	+	+	+	+
9	BF/Vt-V/116	+	+	+	+	+	+	+	+	+
10	BF/Vt-V/118	+	+	+	+	+	+	+	+	+
11	BF/Vt-V/119*									
12	BF/Vt-V/121	+	+	+	+	+	+	+	+	+
13	BF/Vt-V/125	–	+	+	+	**M**	+	**M**	**M**	+
14	BF/VT-V/P	–	**M**	–	–	–	**M**	–	–	–

** a létesíthető és tiltott rendeltetések szövegesen kerülnek rögzítésre*

1.2. **Középső-Ferencváros**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	**Építési övezet, övezet jele**	**Lakó**	**Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató**	**Vendéglátó**	**Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális**	**Kulturális, közösségi szórakoztató,**	**Igazgatási, iroda**	**Szállás jellegű**	**Sport**	**Nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés**
2	**Ln-1**									
3	KF/Ln-1/K	+	+	+	+	+	+	+	+	+
4	KF/Ln-1/16	+	+	+	+	+	+	+	+	+
5	KF/Ln-1/18	+	+	+	+	+	+	+	+	+
6	KF/Ln-1/19	+	+	+	+	+	+	+	+	+
7	KF/Ln-1/22	+	+	+	+	+	+	+	+	+
8	KF/Ln-1/24	+	+	+	+	+	+	+	+	+
9	KF/Ln-1/25	+	+	+	+	+	+	+	+	+
10	KF/Ln-1/26	+	+	+	+	+	+	+	+	+
11	KF/Ln-1/29/1	+	+	+	+	+	+	+	+	+
12	KF/Ln-1/29/2	+	+	+	+	+	+	+	+	+
13	KF/Ln-1/36	+	+	+	+	+	+	+	+	+
14	KF/Ln-1/37	+	+	+	+	+	+	+	+	+
15	KF/Ln-1/38	+	+	+	+	+	+	+	+	+
16	KF/Ln-1/57	+	+	+	+	+	+	+	+	+
17	KF/Ln-1/59/1	+	+	+	+	+	+	+	+	+
18	KF/Ln-1/59/2	+	+	+	+	+	+	+	+	+
19	KF/Ln-1/61	+	+	+	+	+	+	+	+	+
20	KF/Ln-1/Ü	–	+	+	+	+	+	+	+	+
21	**Ln-T**									
22	KF/Ln-T/K	+	+	+	+	+	+	+	–	–
23	KF/Ln-T/KSZ	–	+	+	–	–	–	–	–	–
24	**Vt-V**									
25	KF/Vt-V/K	+	+	+	+	+	+	+	+	+
26	KF/Vt-V/4	+	+	+	+	+	+	+	+	+
27	KF/Vt-V/53	+	+	+	+	+	+	+	+	+

28	KF/Vt-V/60	+	+	+	+	+	+	+	+	+
29	KF/Vt-V/62/1	+	+	+	+	+	+	+	+	+
30	KF/Vt-V/62/2	+	+	+	+	+	+	+	+	+

1.3. **Vágóhíd utca környezete**

	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**H**	**I**	**J**
1	**Építési övezet, övezet jele**	**Lakó**	**Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató**	**Vendéglátó**	**Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális**	**Kulturális, közösségi szórakoztató,**	**Igazgatási, iroda**	**Szállás jellegű**	**Sport**	**Nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés**
2	**Vt-V**									
3	VH/Vt-V/K	+	+	+	+	+	+	+	+	+
4	VH/Vt-V/66	+	+	+	+	+	+	+	+	+
5	VH/Vt-V/71A	+	+	+	+	+	+	+	+	+
6	VH/Vt-V/71B	+	+	+	+	+	+	+	+	+
7	VH/Vt-V/71C	+	+	+	+	+	+	+	+	+
8	VH/Vt-V/71D	+	+	+	+	+	+	+	+	+
9	VH/Vt-V/71E	+	+	+	+	+	+	+	+	+
10	VH/Vt-V/87	+	+	+	+	+	+	+	+	+
11	**Vi-1**									
12	VH/Vi-1/K	+	+	+	+	+	+	+	+	+
13	VH/Vi-1/47C-1	+	+	+	+	+	+	+	+	+
14	VH/Vi-1/47C-2	+	+	+	+	+	+	+	+	+
15	VH/Vi-1/47C-3	+	+	+	+	+	+	+	+	+
16	VH/Vi-1/47E-1	-	+	+	+	+	+	+	+	+
17	VH/Vi-1/47E-2	-	+	+	+	+	+	+	+	+
18	VH/Vi-1/47E-3	-	+	+	+	+	+	+	+	+
19	VH/Vi-1/49A	-	+	+	+	+	+	+	+	+
20	VH/Vi-1/50	-	+	+	+	+	+	+	+	+
21	VH/Vi-1/51	-	+	+	+	+	+	+	+	+
22	VH/Vi-1/64	+	+	+	+	+	+	+	+	+
23	VH/Vi-1/65	+	+	+	+	+	+	+	+	+

24	VH/Vi-1/70	+	+	+	+	+	+	+	+	+
25	VH/Vi-1/72A	+	+	+	+	+	+	+	+	+
26	VH/Vi-1/72B	+	+	+	+	+	+	+	+	+
27	VH/Vi-1/72C	+	+	+	+	+	+	+	+	+
28	VH/Vi-1/73A	+	+	+	+	+	+	+	+	+
29	VH/Vi-1/73B	+	+	+	+	+	+	+	+	+
30	**Vi-2**									
31	VH/Vi-2/K	+	+	+	+	+	+	+	+	+
32	VH/Vi-2/45A	+	+	+	+	+	+	+	+	+
33	VH/Vi-2/45B	+	+	+	+	+	+	+	+	+
34	VH/Vi-2/47F	+	+	+	+	-	+	+	+	+
35	**Ln-2**									
36	VH/Ln-2/K	+	+	+	+	+	+	+	+	-
37	VH/Ln-2/70	+	+	+	+	+	+	+	+	-
38	VH/Ln-2/72A	+	+	+	+	+	+	+	+	+
39	**Ln-3**									
40	VH/Ln-3/K	+	+	+	+	+	+	+	+	-
41	VH/Ln-3/47J	+	+	+	+	+	+	+	+	+
42	**Ln-T**									
43	VH/Ln-T	+	+	+	+	+	+	-	+	-
44	**K-Közl-É**									
45	VH/K-Közl-É/Vi-1/K	-	+	+	+	+	+	+	-	+
46	VH/K-Közl/É/Vi-1/49B	-	**M**	**M**	**M**	**M**	**M**	**M**	**M**	**M**
47	**K-Ker**									
48	VH/K-Ker	-	+	+	+	+	+	-	+	-
49	**K-Rek**									
50	VH/K-Rek/47B-1	-	+	+	+	+	+	+	+	+
52	VH/K-Rek/47B-2	-	+	+	+	+	+	+	+	+
53	VH/K-Rek/47E	-	+	+	+	+	+	+	+	+
54	**Gksz**									
55	VH/Gksz	-	+	-	-	-	+	-	-	+

1.4. **Intézmények területe**

	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**H**	**I**	**J**

1	Építési övezet, övezet jele	Lakó	Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató	Vendéglátó	Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális	Kulturális, közösségi szórakoztató,	Igazgatási, iroda	Szállás jellegű	Sport	Nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés
2	**Vi-1**									
3	IT/Vi-1/46/1	-	-	-	+	-	+	-	-	-
4	IT/Vi-1/46/2	-	+	+	-	+	+	+	+	-
5	IT/Vi-1/47/H-1	-	+	+	+	+	+	+	+	+
6	IT/Vi-1/47/H-2	-	+	+	+	+	+	+	+	+
7	IT/Vi-1/47J	-	+	+	+	+	+	+	+	+
8	IT/Vi-1/92/1	-	+	+	+	+	+	-	+	+
9	IT/Vi-1/92/2	-	+	+	+	+	+	+	+	+
10	**Vi-2**									
11	IT/Vi-2/92/1	-	+	+	+	+	+	+	+	+
12	IT/Vi-2/92/2	-	+	+	+	+	+	+	+	+
13	IT/Vi-2/92/3	-	+	+	+	+	+	+	+	+
14	**K-Eü**									
15	IT/K-Eü/47/J	-	**M**	**M**	+	-	**M**	**M**	-	-
16	IT/K-Eü/76	-	**M**	**M**	+	-	**M**	**M**	**M**	-
17	**K-Sp**									
18	IT/K-Sp	-	**M**	**M**	-	**M**	**M**	**M**	+	-
19	**K-Közl-É**									
20	IT/K-Közl-É	-	**M**	**M**	-	**M**	**M**	-	-	-

2. **Övezetek**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J

1	Építési övezet, övezet jele	Lakó	Helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató	Vendéglátó	Hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális	Kulturális, közösségi szórakoztató,	Igazgatási, iroda	Szállás jellegű	Sport	Nem üzemi technológiájú kutatás-fejlesztés
2	**KÖu**									
3	KÖu-2	–	–	–	–	–	–	–	–	–
4	KÖu-3	–	–	–	–	–	–	–	–	–
5	KÖu-4	–	–	–	–	–	–	–	–	–
6	**Köu**									
7	Köu-gy	–	–	–	–	–	–	–	–	–
8	Köu-k	–	–	–	–	–	–	–	–	–
9	Köu-gyal	–	–	–	–	–	–	–	–	–
10	**Köu-Fk**									
11	Köu-Fk/1	–	–	–	–	+	–	–	–	–
12	Köu-Fk/2	–	–	–	–	+	–	–	–	–
13	Köu-Fk/3	–	–	–	–	+	–	–	–	–
14	**KÖe-K**									
15	KÖe-K/V	–	–	–	–	–	–	–	–	–
16	**Zkp, Zkk**									
17	Zk-Kp	–	–	–	–	+	–	–	+	–
18	Zk-Kk/1	–	–	–	–	+	–	–	+	–
19	Zk-Kk/2	–	–	–	–	+	–	–	+	–
20	Zk-Kk/3	–	–	–	–	+	–	–	+	–
21	Zk-Kk/4	–	–	–	–	+	–	–	+	–
22	Zk-Kk/5	–	–	–	–	+	–	–	+	–
23	ZKk/1	–	–	–	–	+	–	–	–	–
24	ZKk/2	–	–	–	–	+	–	–	+	–
25	**KZ-Fk**									
26	KZ-Fk	–	–	–	–	+	–	–	–	–

4. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek, övezetek beépítési szabályainak paraméterei

Jelmagyarázat:

számérték	a határérték a számérték szerinti érték
K	a határérték a kialakult állapotnak megfelelő számérték
SZ	a határérték szöveges rendelkezésként kerül rögzítésre
-	a határérték az adott építési övezetben / övezetben nem kerül rögzítésre
számérték(fsz) /számérték	a földszinten alkalmazható érték / emeleti szinteken alkalmazható érték

1. Építési övezetek

1.1. Belső-Ferencváros

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	**Építési övezet, övezet jele**	**Telek kialakítható területe (m^2)**	**Beépítési mód**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)**	**Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)**	**Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)**
2	**Vt-V**							
3	BF/Vt-V/K	K	K	K*	K*	K	K	K**
4	BF/Vt-V/KK	K	K	K*	K*	K	K	K
5	BF/Vt-V/101	min. 1000	Z	100*	10	19,65	6,0	4,0
6	BF/Vt-V/110	min. 1000	Z	100*	10	18,0	4,5	2,5
7	BF/Vt-V/114/1	min. 1000	Z	80	20	24,0	6,0	4,5
8	BF/Vt-V/114/2	min. 5000	Z	60	30	23,25	4,0	2,5
9	BF/Vt-V/116	K	Z	60	30	24,0	4,5	2,5
10	BF/Vt-V/118	K	Z	80	20	18,0	6,0	2,5

11	BF/Vt-V/119	K	Z	95	15	K	4,0	1,5
12	BF/Vt-V/121	K	Z	80	20	24,0	6,0	4,0
13	BF/Vt-V/125	K	Z	90*	15	SZ	4,0	2,5
14	BF/Vt-V/P	K	Z	100*	0*	20	1,0	9,0

** TÉKA eltérés*
*** ha a kialakult érték 0, akkor a határérték 0,6*

1.2. **Középső-Ferencváros**

	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**H**
1	**Építési övezet, övezet jele**	**Telek kialakítható területe (m^2)**	**Beépítési mód**	**Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)**	**Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)**	**Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)**
2	**Ln-1**							
3	KF/Ln-1/K	K	K	K*	K*	K	K	K**
4	KF/Ln-1/16	min. 800 m^2 max. 3000 m^2	Z	80	20	SZ	4,5	2,0
5	KF/Ln-1/18		Z	80	20	21,0	4,5	2,0
6	KF/Ln-1/19		Z	80	20	SZ	5,5	3,0
7	KF/Ln-1/22	K	Z	80	20	17,0	5,5	3,0
8	KF/Ln-1/24	K	Z	80	20	17,0	5,5	2,0

9	KF/Ln-1/25	K	Z	75	25	21,0	4,5	1,0
10	KF/Ln-1/26	K	Z	100*	0*	SZ	7,0	2,0
11	KF/Ln-1/29/1	K	Z	100*	0*	17,0	3,0	3,0
12	KF/Ln-1/29/2	K	Z	100*	0*	21,0	7,0	3,0
13	KF/Ln-1/36	K	Z	75	25	17,0	3,5	2,0
14	KF/Ln-1/37	K	Z	75	25	15,0	4,5	2,0
15	KF/Ln-1/38	min. 800 m^2 max. 3000 m^2	Z	70	30	17,0	4,5	3,0
16	KF/Ln-1/57	K	Z	55	20	21,0	3,0	2,0
17	KF/Ln-1/59/1	K	Z	80	20	21,0	2,5	2,0
18	KF/Ln-1/59/2	K	Z	80	20	16,5	3,5	2,0
19	KF/Ln-1/61	min. 1500	Z	80	20	SZ	5,0	2,0
20	KF/Ln-1/Ü	K	SZ	25	15	8,0	0,5	0,0
21	**Ln-T**							
22	KF/Ln-T/K	K	K	K*	K*	K	K	0,0
23	KF/Ln-T/KSZ	K	SZ	K	K*	8,0	1,0	0,0
24	**Vt-V**							
25	KF/Vt-V/K	K	K	K*	K*	K	K	K**
26	KF/Vt-V/4	min. 1000 max. 3000	Z	75	10	15,0	3,5	2,0
27	KF/Vt-V/53			80	20	17,0	4,5	2,0
28	KF/Vt-V/60	min. 6000		45	35	SZ	4,0	2,0
29	KF/Vt-V/62/1	K	Z	80	20	SZ	2,0	2,0
30	KF/Vt-V/62/2	K	Z	80	20	18,0	4,5	2,0

** TÉKA eltérés*

*** ha a kialakult érték 0, akkor a határérték 0,8*

1.3. **Vágóhíd utca környezete**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1	**Építési övezet, övezet jele**	**Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)**	**Beépítési mód**	**Terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)**	**A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)**	**Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)**	**Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)**	**Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)**
2	**Vt-V**								
3	VHVt-V/K	K	K	K*	K	K*	K	K	K
4	VH/Vt-V/66	3000	Z	50	65	35	18	3,0	1,0
5	VH/Vt-V/71A	1400	Z	50	60	20	19,5	3,5	1,5
6	VH/Vt-V/71B	3000	Z	60	80	10	23,5	5,0	2,5
7	VH/Vt-V/71C	1500	Z	80	80	20	24	4,5	2,0
8	VH/Vt-V/71D	1500	Z	50	75	25	30	3,5	2,7
9	VH/Vt-V/71E	1500	Z	60	75	25	30	4,5	1,5
10	VH/Vt-V/87	4000	Z	80	80	20	35	4,75	2,0
11	**Vi-1**								
12	VH/Vi-1/K	K	K	K	K	K	K	K	K
13	VH/Vi-1/47C-1	4000	SZ	50	65	35	K	3,0	1,0
14	VH/Vi-1/47C-2	4000	Z	80(fsz) /60	80	25	K	4,0	2,0
15	VH/Vi-1/47C-3	6000	SZ	80(fsz) /60	80	20	20	2,6	1,0
16	VH/Vi-1/47E-1	2000	SZ	70(fsz) /50	80	20	31,5	5,5	2,5
17	VH/Vi-1/47E-2	4000	SZ	50	60	35	31,5	3,0	1,0
18	VH/Vi-1/47E-3	10000	SZ	65	50	35	15	2,0	0,5
19	VH/Vi-1/49A	3000	Z	80(fsz) /60	80	20	40	4,5	1,85
20	VH/Vi-1/50	1500	Z	65	80	20	21	3,5	1,3
21	VH/Vi-1/51	3000	SZ	40	60	40	15	2,5	1,2
22	VH/Vi-1/64	2500	Z	80	85	15	K	4,5	2,5
23	VH/Vi-1/65	10000	K	50	65	35	15	2,5	1,0

24	VH/Vi-1/70	3000	SZ	50	65	35	22,5	4,0	1,5
25	VH/Vi-1/72A	3000	SZ	50	80	35	24	4,0	1,5
26	VH/Vi-1/72B	5000	SZ	50	50	45	18,5	2,0	0,5
27	VH/Vi-1/72C	3000	SZ	80(fsz) /50	80	25	38	3,7	2,25
28	VH/Vi-1/73A	3000	Z	65	80	20	20	3,5	1,5
29	VH/Vi-1/73B	4500	SZ	80(fsz) /60	80	15	38	5,5	2
30	**Vi-2**								
31	VH/Vi-2/K	K	K	K	K	K	K	K	K
32	VH/Vi-2/45A	4000	SZ	30	55	35	11,5	1,0	0,5
33	VH/Vi-2/45B	3000	SZ	30	60	35	15	1,5	1,0
34	VH/Vi-2/47F	4000	SZ	50	70	30	20	2,5	1,0
35	**Ln-2**								
36	VH/Ln-2/K	K	K	K*	K	K*	K	K	K
37	VH/Ln-2/70	K	Z	80	80	20	23,5	5,0	2,5
38	VH/Ln-2/72A	3000	Z	65(fsz) /45	80	25	31,5	3,7	2,0
39	**Ln-3**								
40	VH/Ln-3/K	K	K	K	K	K	K	K	K
41	VH/Ln-3/47J	8000	SZ	70	70	35	30	3,5	1,5
42	**Ln-T**								
43	VH/Ln-T	350	SZ	K	0	K*	K	5,0	0
44	**K-Közl-É/Vi-1**								
45	VH/K-Közl-É/Vi-1/K	K	K	K*	K	K*	K	K	K
46	VH/K-Közl-É/Vi-1/49B	10000	SZ	60	60	25	20	4,5	0,6
47	**K-Ker**								
48	VH/K-Ker	K	K	K*	K	K*	K	K	K
49	**K-Rek**								
50	VH/K-Rek/47B-1	5000	SZ	40	30	25*	6	1,0	0,25
51	VH/K-Rek/47B-2	5000	SZ	40	30	40	16	2,0	0,25
52	VH/K-Rek/47E	5000	SZ	30	30	25*	8,5	1,0	0,25
53	**Gksz**								
54	VH/Gksz	2500	SZ	50	0	20	7,5	1,0	0,5

***** *TÉKA eltérés*

1.4. **Intézmények területe**

	A	**B**	**C**	**D**	**E**	**F**	**G**	**H**	**I**

1	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható legkisebb területe (m^2)	Beépítési mód	Terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Párkánymagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)	Parkolási szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)
2	**Vi-1**								
3	IT/Vi-1/46/1	30000	SZ	40	40	35	22	2,0	0,5
4	IT/Vi-1/46/2	K	SZ	K	K	K	K	K	K
5	IT/Vi-1/47H-1	19000	SZ	40	55	50	35	3,0	1,0
6	IT/Vi-1/47J	3000	Z	60	80	25	20	2,5	1,25
7	IT/Vi-1/47H-2	K	SZ	55(fsz) /50	55	35	27	3,75	1,75
8	IT/Vi-1/92/1	K	K	K	K	K	K	K	K
9	IT/Vi-1/92/2	K	SZ	80	80	20	40	4,0	1,25
10	**Vi-2**								
11	IT/Vi-2/92/1	5000	SZ	55	55	25	22	1,8	0,7
12	IT/Vi-2/92/2	5000	SZ	60	60	20	22	1,4	0,7
13	IT/Vi-2/92/3	5000	SZ	40	40	35	30	2,6	1,25
14	**K-Eü**								
15	IT/K-Eü/47J	10000	SZ	40	40	40	27	3,0	1,0
16	IT/K-Eü/76	K	SZ	40	40	40	27	3,0	1,0
17	**K-Sp**								
18	IT/K-Sp	K	K	K	K	K*	K	K	K
19	**K-Közl-É**								
20	IT/K-Közl-É	K	K	K	K	K*	K	K	K

** TÉKA eltérés*

2. **Övezetek**

	A	B	C	D	E	F	H	I

1	Építési övezet, övezet jele	Telek kialakítható területe (m^2)	Beépítési mód	Terepszint feletti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	A zöldfelület megengedett legkisebb mértéke (%)	Épület legmagasabb pontja (m)	Funkcionális szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m^2/m^2)
2	**KÖu**							
3	KÖu-2	-	SZ	1	-	5	**5**	-
4	KÖu-3	-	SZ	1	-	5	**5**	-
5	KÖu-4	-	SZ	1	-	5	**5**	-
6	**Köu**							
7	Köu-gy	-	-	1	-	5	**-**	-
8	Köu-k	-	-	-	-	5	**-**	-
9	Köu-gyal	-	-	-	-	-	**-**	-
10	**Köu-Fk**	K	-	0	0	25	-	-
11	Köu-Fk/1	2000	-	0	0	40	-	-
12	Köu-Fk/2	1000	-	0	0	15	-	-
13	Köu-Fk/3	K	-	0	0	25	-	-
14	**KÖe-K**							
15	KÖe-K/V	-	SZ	5	-	-	**15**	0,1
16	**Zk, Zkk**							
17	Zk-Kp	K	SZ	2	0	70	4,5	0,02
18	Zk-Kk/1	2000	-	0	0	60	-	-
19	Zk-Kk/2	K	-	0	0	70	-	-
20	Zk-Kk/3	10 000	SZ	2	0	60	4,5	0,02
21	Zk-Kk/4	15000	-	2	5	60	5,0	0,02
22	Zk-Kk/5	5000	SZ	3	0	60	4,5	0,03
23	ZKk/1	K	-	0	0	60	-	-
24	ZKk/2	K	SZ	2	10	70	5,0	0,52
25	**KZ-Fk**							

26	KZ-Fk	K	-	0 *	60**	60	-	-

** 10% kizárólag a Szabályozási terven „Közhasználat elől el nem zárható kapualj, átjáró, árkád” jelölt területen*
*** a 63. § (6) bekezdésben jelölt területen 90%*

5. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

A rendeltetésszerű használathoz szükséges személygépjármű várakozóhely elhelyezési lehetőség megállapítása

		A	B	C
Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani			**„A” területen**	**„B” területen**
1.		a lakó rendeltetés nagyvárosias lakóterületnek számít, amely esetén minden …	3,0 lakás után	2,0 lakás után
2.[3)]	2.1.	a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 1–100 m^2-éig minden megkezdett … nettó alapterülete után	30 m^2	20 m^2
	2.2.	a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 101–5000 m^2-éig minden megkezdett … nettó alapterülete után,	60 m^2	40 m^2
	2.3.	a 3. pontban foglaltak kivételével, a kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 5001 m^2-től minden megkezdett … nettó alapterülete után	90 m^2	60 m^2
3.[1)2)]	3.1.	a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet árusítóterének 1–400 m^2-éig minden megkezdett … nettó alapterülete után	10 m^2	10 m^2
	3.2.	a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet árusítóterének 401–5000 m^2-éig minden megkezdett … nettó alapterülete után	20 m^2	20 m^2
	3.3.	a kereskedelemről szóló törvény szerinti napi fogyasztási cikket értékesítő üzlet árusítóterének 5001 m^2-étől minden megkezdett … nettó alapterülete után	30 m^2	30 m^2
4.	4.1.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység minden … vendégszobája, apartmanja után, kivéve a 4.2. és 4.3. pontban foglaltakat,	4 szoba	2,7 szoba
	4.2.	diákszállás, munkásszállás, idősek otthona esetében minden … férőhely után	20 férőhely	13 férőhely
	4.3.	hajléktalanszálló minden … férőhelye után	60 férőhely	40 férőhely
5. [3)]		vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterének minden megkezdett … m^2 nettó alapterülete után – ideértve a terasz, kerthelyiség területét is, a közterületi terasz kivételével,	20 m^2	13 m^2
6.		bölcsőde, óvodai nevelési, alap- és középfokú oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója, tanterme, oktatási helyisége – a tornaterem, tornacsarnok kivételével – nettó alapterületének minden megkezdett … m^2-e után	60 m^2	40 m^2
7.		felsőfokú oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység minden oktatási és kutatási helyisége nettó alapterületének minden megkezdett … m^2-e után	40 m^2	27 m^2

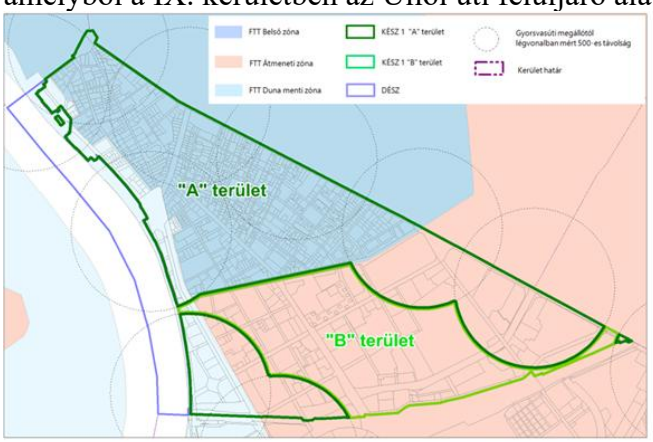
8. [3]	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ideértve színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, diszkó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb. – minden megkezdett … férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg – ideértve múzeum, művészeti galéria, levéltár stb. – a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett … m^2 nettó alapterülete után	10 férőhely vagy 100 m^2	6,7 férőhely vagy 67 m^2
9.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység – ideértve állatkert, növénykert stb. –, valamint a temető és közhasználatú park területének minden megkezdett … m^2-e után,	500 m^2	333 m^2
10. [3]	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden … férőhelye után, lelátóval rendelkező sportlétesítmény minden megkezdett … férőhelye után	20 férőhely vagy 30 férőhely	13 férőhely vagy 20 férőhely
11.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, valamint szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett … m^2 nettó alapterülete után	40 m^2	27 m^2
12.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett … m^2 nettó alapterülete után	40 m^2	27 m^2
13.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett … betegágya után	8 betegágy	5,3 betegágy
14.	ipari és üzemi önálló rendeltetési egység minden … helyben dolgozó munkavállalója után a legnagyobb létszámú műszak figyelembevételével, raktározási és logisztikai önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett … m^2-e után	6 dolgozó vagy 3000 m^2	4 dolgozó vagy 2000 m^2
15. [4]	helyi közösségi közlekedési eszköz végállomása esetén egyedi vizsgálat alapján (P+R)	0	Népliget m. megálló 25 parkoló

„A” terület: Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Nagyvárad tér – Haller utca és Duna irányú folytatása – Duna-parti építési szabályzat határvonala által határolt terület, valamint a Nagyvárad tér, Népliget, Ecseri út metrómegállók gyalogosaluljáróhoz kapcsolódó pontjától és a MÜPA-Nemzeti Színház, Közvágóhíd HÉV megállóktól légvonalban mért 500 m-es távolságon belül nagyobb részben elhelyezkedő telkeket.

„B” terület: Haller utca – Nagyvárad tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna-parti építési szabályzat határvonala által határolt terület, a Nagyvárad tér, Népliget, Ecseri út metrómegállók gyalogosaluljáróhoz kapcsolódó pontjától és a MÜPA-Nemzeti Színház, Közvágóhíd HÉV megállóktól légvonalban mért 500 m-es távolságon belül nagyobb részben elhelyezkedő telkek kivételével.

[1] árusítóterének bővítése, átalakítása, rendeltetésük módosítása esetében a 3.1–3.3. pontban meghatározott számú gépjármű elhelyezését biztosítani kell, kivéve, ha a bővítésre, átalakításra, rendeltetésmódosításra kizárólag a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas

rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezése, üzemeltetése érdekében kerül sor,
[2)] meglévő építmények esetén a hulladékról szóló törvény szerinti kötelező visszaváltási díjas rendszerbe tartozó, kormányrendeletben meghatározott termékek visszaváltását biztosító automata visszaváltó berendezés elhelyezését és üzemeltetését az üzlet parkolójában biztosító konténer által elvont parkolóhelyeknél a parkolóhely pótlása nem szükséges,
[3)] Az „A” területen belül nevesített önálló terület egészén és az ott felsorolt metró, HÉV megállóktól mért 300 m-es gyaloglási távolsággal érintett telkeken, a 2., 5., 8., 10. pont szerint meghatározott személygépjármű elhelyezést nem kell biztosítani.
[4)] a Fővárosi településterv a Népliget metró megállóhoz kapcsolódóan min. 100 P+R parkolót jelöl, amelyből a IX. kerületben az Üllői úti felüljáró alatt 25 várakozóhely található.



6. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

A településképi eljárások megindításához beadandó formanyomtatványok

1. 6.a. A településképi véleményezési eljárás megindításához beadandó formanyomtatvány

Főépítészi Csoport
1093 Budapest, Bakáts utca 8. I. emelet
Levelezési cím: 1450 Bp. Pf. 2.
Hivatali kapu: BP09FRPH | KRID: 106197350
www.ferencvaros.hu

KÉRELEM TELEPÜLÉSKÉPI VÉLEMÉNYEZÉSI ELJÁRÁSHOZ

kérelmező neve:
(személy vagy szervezet)
(személy) **lakcíme:**
(szervezet) **székhelye:**
kapcsolattartás céljára
e-mail cím:
telefonszám:
tervezett/véleményezendő
építési tevékenység:
tervezett/véleményezendő tevékenység helyszíne
cím:
helyrajzi szám:
helyszín **tulajdonosának**, társasházi **képviselőjének**
neve:
címe:
elérhetősége:
ÉTDR ügyazonosító: ☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐☐

A dokumentáció az alábbi munkarészeket tartalmazza:	darab
műszaki leírás	
építészeti-műszaki terv	
fénykép	

kelt

név, aláírás

2. 6.b. A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó formanyomtatvány

Főépítészi Csoport
1093 Budapest, Bakáts utca 8. I. emelet
Levelezési cím: 1450 Bp. Pf. 2.
Hivatali kapu: BP09FRPH | KRID: 106197350
www.ferencvaros.hu

KÉRELEM TELEPÜLÉSKÉPI BEJELENTÉSI ELJÁRÁSHOZ

bejelentő neve: (személy vagy szervezet)
(személy) **lakcíme:** (szervezet) **székhelye:**
kapcsolattartás céljára **e-mail cím:** **telefonszám:**
folytatni kívánt **építési tevékenység:**
tervezett tevékenység helyszíne: **cím:** **helyrajzi szám:**
társasházi helyszín esetén **közös képviselő** **neve:** **címe:** **elérhetősége:**

A benyújtott dokumentáció az alábbi munkarészeket tartalmazza:
(darabszámmal)

	papíralapú	digitális
műszaki leírást		
építészeti-műszaki terv		
látványterv		
színezési terv		
fénykép		

kelt
név, aláírás

7. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

A településképi bejelentéshez kötött tevékenységek

		A	**B**	**C**	**D**
TEVÉKENYSÉG			**Védett épület / épületegyüttes**	**Védett homlokzat / épületrész**	**Nem védett**
Jelmagyarázat:					
x		**minden tervezett építési tevékenység esetén**			
●		**közterületről látható építési tevékenység esetén**			
⁄		**nem megengedett tevékenység**			
Épülethomlokzat	1.	építési engedéllyel építhető, és kivitelezés alatt álló – használatbavételi engedéllyel még nem rendelkező – építmény homlokzatának megváltoztatása esetén, ha az építési tevékenységgel az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit nem kell megváltoztatni, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy változatlan formában újjáépíteni	x	x	x
	2.	meglévő épület homlokzatfelületi színezésének megváltoztatása (beleértve: homlokzati vagy nyílászáró színterv készítése)	x	●	●
	3.	meglévő épület eredeti felületképzésének és tetőzet héjalásának felújítása, homlokzat külső síkját módosító hőszigetelése, a felújítás során a táblák, berendezések, és szerelvények eltávolítása, azok visszahelyezése	x	●	●
	4.	üzletfeliratok, cégérek, címtáblák, cégtáblák elhelyezése, kirakatüveg fóliázás	x	●	●
Nyílászáró	5.	meglévő épület homlokzati nyílászárójának – áthidalóját nem érintő – cseréje	x	●	●
	6.	utólagos nyílászáró létesítése, a teljes homlokzatra kiterjedő tervei	⁄	⁄	●

Erkély, Terasz, Loggia	7.	meglévő épület homlokzatán egységes loggia beépítési terv esetén	/	/	●
	8.	tetőteraszok utólagos bezárása, beüvegezése	x	x	x
	9.	erkélyek, loggiák, tetőteraszok korlátjainak átalakítása	x	x	x
	10.	utólagos erkély nyitása, a teljes homlokzatra kiterjedő tervei	/	/	x
Gépészeti berendezések	11.	klímaberendezés, energia-termelő, mesterséges szellőzés (valamint ezek tartozékai) és egyéb gépészeti berendezés homlokzaton (földszinti portál esetén a jellemző homlokzati sík mögött takart módon; erkély, loggia, terasz esetén takart módon) történő elhelyezése (ideértve a homlokzatra készülő egységes klímaberendezés elhelyezési tervet is)	x	x	x
	12.	egyéb technikai és műszaki berendezés elhelyezése meglévő épület homlokzati felületén	●	●	●
	13.	szellőzőberendezés, áru- és pénzautomata, csomagautomata, palack visszaváltó automata, építmény elhelyezése esetén, ha ahhoz nem kell az építmény tartószerkezeti rendszerét vagy tartószerkezeti elemeit, átalakítani, elbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni	x	x	●
	14.	elektronikus hírközlési építmény műtárgynak minősülő antennatartó szerkezet létesítése, antenna felszerelése, ha az antenna bármely irányú mérete a 4,0 métert nem haladja meg	●	●	●
	15.	az épületek díszkivilágítása, homlokzatainak vetített vagy egyéb megvilágítása, az épületek homlokzatain a homlokzat részeként, építészeti elemként alkalmazott kivilágítás, vagy a homlokzati elemek egyéb megvilágítása	●	●	●
	16.	önkormányzati információs, turisztikai, vagy immissziós mérések eredményeit kijelző tábla – amennyiben nem tartalmaz reklámot, reklámhordozót	●	●	●
Árnyékoló	17.	külső tokos redőnyszerkezet beépítése esetén az adott homlokzat egészére, egységes kialakítással, összehangolt formában készült terv	˛/	/	x
	18.	az épület homlokzatához illesztett előtető, védőtető, ernyőszerkezet, falra szerelhető árnyékoló építése, átalakítása, bővítése, illetve megváltoztatása esetén, ha ehhez az épület tartószerkezetét nem kell megváltoztatni, átalakítani, megbontani, kicserélni, megerősíteni vagy újjáépíteni	●	●	●
	19.	építménynek minősülő árnyékoló elhelyezése	●	●	●

Egyéb	20.	vendéglátó terasz kialakítása, közterületen hűtött és fűtött berendezések elhelyezése, téliesítése vagy téliesített vendéglátó terasz létesítése esetén	●	●	●
	21.	szobor, díszkút, illetve egyéb köztéri képző- vagy iparművészeti alkotás, emlékmű, kereszt, emlékjel építése, illetve át-, vagy elhelyezése, felújítása, eltávolítása esetén a képviselőtestületnek a 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 8. pontja alapján történő döntésének megalapozásához	●	●	●
	22.	emlékfal építése esetén, amennyiben annak talapzatával együtt mért magassága nem haladja meg a 3,0 métert	x	x	●
	23.	új épület építése, meglévő épület bővítése, ha az építési tevékenység elvégzése után annak mérete a 35 m^2 összes hasznos alapterületet és a 4,5 méteres gerincmagasságot, lapostetős épület esetén a 3,5 méteres párkánymagasságot nem haladja meg.	●	●	●
	24.	kerítés építése, meglévő átalakítása, bővítése esetén	●	●	●
	25.	a 6,0 méter magasság alatti totemoszlop, zászlótartó rúd vagy oszlop elhelyezése	●	●	●

8. melléklet az .../... . (... . ... .) önkormányzati rendelethez

A településképi bejelentési eljárás megindításához beadandó építészeti-műszaki dokumentáció minimális tartalma

	A	B	C	D	E	F	G
ÉPÍTÉSZETI-MŰSZAKI DOKUMENTÁCIÓ, ILLETVE EGYÉB TERVEK A MEGLÉVŐ ÉS TERVEZETT ÁLLAPOTRA VONATKOZÓAN		műszaki leírások	helyszínrajz	alaprajz, metszet	homlokzati terv	látványterv, fotó	színterv
1.	Építmény átalakítása, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése, rendeltetésmódosítása homlokzatának megváltoztatásával.	x	x	x	x	x	x
2.	Rendeltetésmódosítás homlokzat megváltoztatása nélkül			x	x	x	
3.	Meglévő építmény utcai vagy udvari homlokzatának felújítása, átalakítása, utólagos hőszigetelése, felületének színezése, felületképzésének, elemeinek, részeinek, látszó épületszerkezeti tartozékainak megváltoztatása, nyílászáró, biztonsági és díszrács, valamint redőny felújítása, cseréje, elhelyezése. **	x	x		x	x	x
4.	Az épület homlokzatához rögzített előtető, védőtető, árnyékoló szerkezet építése, elhelyezése.***	x	x	x	x	x	x
5.	Utasváró, kioszk, közművelődési célú hirdetőoszlop, információs vagy más célú berendezés, totemoszlop elhelyezése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése, megváltoztatása.	x	x	x	x	x	
6.	Park, játszótér, kutyafuttató, fitnesztér, valamint sportpálya műtárgyainak építése, illetve ezen területeken egyéb építési tevékenység végzése. Közterületi bútor, közterületi berendezés elhelyezése, építése, átalakítása, módosítása, cseréje, felújítása vagy bármilyen egyéb módon történő megváltoztatása.	x	x			x	
7.	Utcafronti kerítés, illetve kerti építmény építése, meglévő felújítása, helyreállítása, átalakítása, korszerűsítése, bővítése.	x	x		x	x	
8.	Napenergia-kollektor, szellőző-, klíma- és automataberendezés, pénzautomata, elektromos, töltőállomás, kerékpártartó építményen vagy építményben való elhelyezése. ****	x	x		x	x	
9.	Totemoszlop, zászlótartó oszlop (zászlórúd) építése, amelynek terepszinttől mért magassága a 6,0 métert nem haladja meg.	x	x			x	
10.	Vendéglátó terasz létesítése, téliesítése	x	x	x	x	x	x
11.	A közterületről látható módon elhelyezendő cégtáblák, cégérek, cégfeliratok, valamint címtáblák, zászlótartók és felíró-táblák, továbbá azok átalakítása, módosítása, cseréje, felújítása vagy bármilyen egyéb módon történő megváltoztatása.	x	x		x	x	x

* A dokumentációnak minden megváltoztatni kívánt homlokzati elem szerkezeti tervét tartalmaznia kell, az érintett telektömb azonos irányú homlokzatainak fotorealisztikus látványába illesztve, színdinamikai vizsgálattal.
** Homlokzat-felújítás esetén a tervnek tartalmaznia kell a földszinti portálok kialakításának, cégtáblák elhelyezésének, nyílászárók, rácsok felhelyezésének, korlátok cseréjének, felújításának, klímaberendezések és redőnyök felhelyezésének koncepcióját, az érintett telektömb azonos irányú homlokzatainak fotorealisztikus látványába illesztve, színdinamikai vizsgálattal.
*** Az érintett telektömb azonos irányú homlokzatainak fotorealisztikus látványába illesztve.
**** Épületben való elhelyezés esetén alaprajz is szükséges.

Általános indokolás

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. § (1) bekezdés 1. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a településfejlesztés és településrendezés.

A magyar építészetről szóló 2023. évi C. törvény 225. § (8) bekezdés 1. pontja alapján felhatalmazást kap a kerületi önkormányzat arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát.

A törvény 229. § (3) értelmében a kerület új településfejlesztési és településrendezési terve 2027. július 1-ig hatályba kell, hogy lépjen, melynek része a Képviselő-testület a 285/2025 (XI.13.) számú határozatával összhangban a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna -parti Építési Szabályzat tervezési területe által közbezárt területre vonatkozó az új kerületi építési szabályzat.

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján a települési önkormányzat a Vámház körút – Kálvin tér – Üllői út – Déli körvasút – Duna -parti Építési Szabályzat tervezési területre vonatkoztatva állapítja meg az építés helyi rendjének biztosítása érdekében az általános településrendezési követelményeknek megfelelően, illetve az azokban megengedett eltérésekkel, a település közigazgatási területének felhasználásával és beépítésével, a településkép védelmével, továbbá a környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos, a telkekhez fűződő sajátos helyi követelményeket, jogokat és kötelezettségeket a 2023. évi C. törvénnyel összhangban.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az 1. § a rendelet területi hatályát, valamint az előírások alkalmazását rögzíti.

A 2. §-hoz

A 2. § a rendelethez tartozó rajzi és szöveges mellékleteket sorolja fel.

A 3. §-hoz

A 3. § definiálja mindazon, jelen rendeletben alkalmazott szakmai fogalmakat, melyek egyéb magasabb rendű jogszabályban nem kerültek megállapításra.

A 4. §-hoz és az 5. §-hoz

A 4. § a jelen rendelet területi hatályán belül a telkek kialakítására vonatkozó rendelkezéseket és ezek specifikus előírásait tartalmazza.

Az 5. § a magánút kialakíthatóságát és annak feltételeit ismerteti.

A 6. §-hoz és a 7. §-hoz

A 6.§ az épületek elhelyezésének általános feltételeit, valamint az elhelyezhető rendeltetéseket ismerteti, melyek a teljes szabályozási területre vonatkoztatandók.

A 7. § a kerületi védett értéken végezhető építési és bontási munkálatok, valamint a Kerületi védett területen elhelyezgető építmények elhelyezhetőségének általános feltételeit ismerteti.

A 8–10. §-hoz

A 8. § rögzíti a szabályozási területen a BFRSZ szerinti környezethez való illeszkedési és az utcaképre vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályokat.

A 9. § rögzíti a kerületi védett építményekre vonatkozó átalakítási és a Kerületi védett területre vonatkozó új épületek és meglévő épületek átalakítására vonatkozó általános és településképre

vonatkozó szabályokat.

A 10. § a teljes szabályozási területre vonatkozóan rögzíti az épületek elhelyezhetőségét, átalakítások, valamint különböző berendezések (pl. szellőző-berendezés) elhelyezhetőségére vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályokat.

A 11. §-hoz és a 12. §-hoz

A 11. § a szabályozási területre vonatkozó beépítések általános és településképre vonatkozó feltételeit, valamint egyes területekre külön feltételeket is rögzít.

A 12. § az épületek párkánymagasságáról, épületmagasságáról és az épület megengedett legmagasabb pontjáról rendelkezik. BFRSZ párkánymagassági szabályozásának való megfelelés érdekében szükséges új előírások is rögzítésre kerültek.

A 13–16. §-hoz

A 13. § a szabályozási területre vonatkozó homlokzatkialakítások általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 14. § a homlokzatok részét képző egyéb berendezések általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 15. § a védett épületek vonatkozásában ismerteti a homlokzatalakítás szabályait a településkép védelmében.

A 16. § a nyílásszárók kialakíthatóságára vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályokat, valamint a védett épületekre és a Kerületi védett területen lévő épületekre vonatkozó felújítási lehetőségeket az eredeti állapot visszaállítása, a városkép védelme és az állagmegóvás érdekében.

A 17. §-hoz és a 18. §-hoz

A 17. § a tetők kialakíthatóságának, a galéria és a tetőterasz létesítésének lehetőségének általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 18. § a védett épületek és a Kerületi védett területen lévő épületekre, illetve külön Belső-Ferencváros településrészre vonatkozóan külön rendelkezéseket tartalmaz általánosan és településképre vonatkozóan.

A 19. §-hoz

A 19. § az erkélyek és loggiák kialakíthatóságának általános és településképre vonatkozó, valamint a védett épületekre vonatkozó településképi szabályairól rendelkezik.

A 20. §-hoz

A 20. § a földszinti zónákra, kirakatokra és portálokra vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik azok kialakíthatósága, alkalmazható színek, illeszkedések és az üvegfelületek átlátszósága, takartsága kapcsán.

A 21. §-hoz

A 20. § a földszinti zónákra, kirakatokra és portálokra vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik azok kialakíthatósága, alkalmazható színek, illeszkedések és az üvegfelületek átlátszósága, takartsága kapcsán.

A 22. §-hoz

A 22. § a szabályozási területen az épületre szerelt egyéb berendezésekre, valamint a védett épületekre és a Kerületi védett területen lévő épületekre vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 23. §-hoz

A 23. § a szabályozási területen a kerítések elhelyezése és azok kialakítására vonatkozó általános, valamint övezetekre, településrészekre vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 24. §-hoz és a 25. §-hoz

A 24. § a szabályozási területen a vendéglátó terasz elhelyezése és azok kialakítására vonatkozó általános és településképre vonatkozó, valamint a Kerületi védett területen lévő épületekre vonatkozó általános szabályairól rendelkezik.

A 25. § a szabályozási területen az időszakosan kialakított vendéglátó teraszokra vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 26–29. §-hoz

A 26. § a szabályozási területen a járműtárolás általános szabályairól rendelkezik.

A 27. § a szabályozási területen az autóbuszokra vonatkozó általános szabályairól rendelkezik.

A 28. § a szabályozási területen a kerékpár- és motorkerékpárokra vonatkozó általános szabályairól rendelkezik.

A 29. § a szabályozási területen a rendszeres áruszállítási igénnyel rendelkező területekre és a tehergépjármű-várakozóhelyekre vonatkozó általános szabályairól rendelkezik.

A 30. §-hoz

A 30. § a szabályozási területen a közlekedési építményekre vonatkozó általános szabályairól rendelkezik.

A 31–34. §-hoz

A 31. § a szabályozási területen a közterületek alakítására és közhasználatra megnyitott területekre, valamint egyes övezetekre vonatkozó általános, használatra és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 32. § a szabályozási területen a közterületeken és a közhasználatra megnyitott területeken elhelyezhető funkciók, berendezésekre, ideiglenes használatokra és kutyafuttatókra vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 33. § a szabályozási területen a közterületeken és a közhasználatra megnyitott területeken megjelenését befolyásoló burkolatra, köztárgyakra, berendezésekre vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 34. § a szabályozási terület egészére, valamint az Intézmények területe és a Vágóhíd utca környezete településrészere vonatkozó, felszíni közterületi parkolók és útrekonstrukciókhoz kapcsolódó közműfektetések általános szabályairól rendelkezik.

A 35–38. §-hoz

A 35. § a szabályozási területen a közművesítésre vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 36. § a szabályozási területen a csapadékvíz-gazdálkodásra vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 37. § a szabályozási területen az elektronikus hírközlésre vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 38. § a szabályozási területen a településképet befolyásoló, épületeken történő közműkiépítésekre vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 39. §-hoz

A 39. § a szabályozási területen a környezetvédelemre és fenntarthatóságra vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 40. §-hoz

A 40. § a szabályozási területen a közterületi zöldfelületek kialakítására vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 41. §-hoz

A 41. § a szabályozási területen az építési övezetek zöldfelületeinek kialakítására vonatkozó általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 42. §-hoz

A 42. § a szabályozási területen a Védőtávolságok, védelmi zónákra vonatkozó általános szabályairól rendelkezik.

A 43. §-hoz

A 43. § Belső-Ferencváros településrész beépítésre szánt területére vonatkozó, valamint a Belső-Ferencváros területén lévő, egyes építési övezetekre vonatkozó beépítési és elhelyezhető rendeltetésekkel kapcsolatos általános szabályairól rendelkezik.

A 44–46. §-hoz

A 44. § Középső-Ferencváros településrész beépítésre szánt területére vonatkozó, beépítési, bontási és elhelyezhető rendeltetésekkel kapcsolatos általános szabályairól rendelkezik.

A 45. § Középső-Ferencváros településrész területén lévő, nagyvárosias lakóterületek egyes építési övezeteire vonatkozó beépítési paraméterrel és kialakítással kapcsolatos szabályairól rendelkezik.

A 46. § Középső-Ferencváros településrész területén lévő, településközponti vegyes területeinek egyes építési övezetekre vonatkozó beépítési paraméterrel és kialakítással kapcsolatos szabályairól rendelkezik.

A 47–53. §-hoz

A 47. § Vágóhíd utca környezete településrész beépítésre szánt területére vonatkozó, elhelyezhető rendeltetésekkel és mélygarázzsal kapcsolatos általános szabályairól rendelkezik.

A 48. § Vágóhíd utca környezete településrész területén lévő, nagyvárosias lakóterületek (VH/Ln-T jelű) építési övezetére vonatkozó ráépítéssel kapcsolatos szabályairól rendelkezik.

A 49. § Vágóhíd utca környezete településrész területén lévő, településközponti vegyes területeinek egyes építési övezeteire vonatkozóan az épület megengedett legmagasabb pontjáról, valamint az építési helyről rendelkezik.

Az 50. § Vágóhíd utca környezete településrész területén lévő, intézményi vegyes területek építési övezeteire vonatkozóan az épület megengedett legmagasabb pontjáról, a párkánymagasságról, az építési helyről rendelkezik, valamint elhelyezhető rendeltetésekről rendelkezik.

Az 51. § Vágóhíd utca környezete településrész területén lévő, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület építési övezetére vonatkozóan az elhelyezhető rendeltetésekről rendelkezik.

Az 52. § Vágóhíd utca környezete településrész területén lévő, különleges bevásárlóközpont terület építési övezetére vonatkozóan az elhelyezhető rendeltetésekről rendelkezik.

Az 53. § Vágóhíd utca környezete településrész területén lévő, különleges nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős terület építési övezeteire vonatkozóan az építési helyről és az elhelyezhető rendeltetésekről rendelkezik.

Az 54–57. §-hoz

A 54. § Intézmények területe településrész beépítésre szánt területére vonatkozó, elhelyezhető rendeltetésekkel és mélygarázzsal kapcsolatos általános szabályairól rendelkezik.

Az 55. § Intézmények területe településrész területén lévő, egyes építési övezetére vonatkozóan a beépítési paraméterekről, elhelyezhető rendeltetésekről és kialakítandó zöldfelületekről rendelkezik.

Az 56. § Intézmények területe településrész területén lévő, különleges egészségügyi épület elhelyezésére szolgáló terület építési övezeteire vonatkozóan az elhelyezhető rendeltetésekről rendelkezik.

Az 57. § Intézmények területe településrész területén lévő, közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület építési övezetére vonatkozóan az elhelyezhető rendeltetésekről rendelkezik.

Az 58–61. §-hoz

Az 58. § a szabályozási területen a sajátos használat szerinti közúti közlekedési területek szabályozási szélességeiről és az elhelyezhető rendeltetésekről rendelkezik.

Az 59. § a szabályozási területen a közlekedési területek övezeteire vonatkozó általános, valamint egyes ingatlanokra vonatkozóan speciális szabályokról rendelkezik.

A 60. § a szabályozási területen a közlekedési célú övezetekre vonatkozó általános, valamint egyes ingatlanokra vonatkozóan speciális szabályokról rendelkezik.

A 61. § a szabályozási területen az egyéb kötöttpályás közlekedési terület övezetre vonatkozó szabályokról rendelkezik.

A 62. §-hoz

A 62. § a szabályozási területen lévő zöldterületek övezeteire vonatkozó általános, valamint egyes övezetekre vonatkozóan speciális szabályokról rendelkezik.

A 63. §-hoz

A 63. § a szabályozási területen lévő fásított közterületek övezeteire vonatkozó általános, valamint egyes övezetekre vonatkozóan speciális szabályokról rendelkezik.

A 64. §-hoz

A 64. § a szabályozási területre vonatkozóan a településkép-védelmi tájékoztatás és szakmai konzultáció általános és településképre vonatkozó szabályairól rendelkezik.

A 65. §-hoz és a 66. §-hoz

A 65. § a szabályozási területre vonatkozóan a településképi véleményezési eljárás általános szabályairól rendelkezik.

A 66. § a szabályozási területre vonatkozóan a településképi véleményezési eljárás során vizsgálandó szempontokról rendelkezik.

A 67. §-hoz

A 67. § a szabályozási területre vonatkozóan a településképi bejelentéshez kötött eljárások általános szabályairól rendelkezik.

A 68. §-hoz

A 68. § a szabályozási területre vonatkozóan a településképi kötelezés általános szabályairól rendelkezik.

A 69. §-hoz

A 69. § a szabályozási területre vonatkozóan a településkép-védelmi bírság indokáról és mértékéről rendelkezik.

A 70–74. §-hoz

A 70.-74. § a szabályozási területet érintő, korábbi rendezési tervek hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

A 75. §-hoz

A 75. § a rendelet hatálybalépésének időpontjáról rendelkezik.

A 76. §-hoz

A 76. § a rendelet hatálybalépését követően a településkép védelméről szóló egyes rendelkezéseinek alkalmazásának tiltásáról rendelkezik.