

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
27/2015. (X.20.) rendelete**

**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**

A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestülete Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésében, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/B.§ (2) bekezdés b) és 13.§ (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, továbbá a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú önkormányzati rendelet és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(I.28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv alapján következőket rendeli el:

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. §

1. A rendelet hatálya

(1)

Jelen rendelet hatálya a Budapest IX. ker. Könyves Kálmán krt. – Üllői út – MÁV Kelenföld – Keleti Pályaudvar vasútvonal – Albert Flórián út által határolt területre (továbbiakban: Szabályozási Terület) terjed ki.

2. §

2. Az előírások alkalmazása

- (1) 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) és ezekre hatósági engedélyt adni csak e rendelet és a Szabályozási Terv alapján szabad.
- (2) A Szabályozási Területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK), a Budapest főváros rendezési szabályzatáról szóló 5/2015. (II. 16.) számú önkormányzati rendelet (a továbbiakban: FRSZ) és a Fővárosi Közgyűlés 50/2015.(I.28.) számú határozatával elfogadott Fővárosi Településszerkezeti Terv (a továbbiakban: TSZT) vonatkozó előírásait jelen rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni és az általános érvényű rendelkezések, hatósági előírások és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.

2/A. §¹

2/A. Értelmező rendelkezések, fogalommeghatározások

1. **Épület általános célú bruttó szintterülete:** az épület nem parkolóterületi rendeltetésű összes építményszintjének bruttó alapterülete (m²)
2. **Épület parkolóterületi célú bruttó szintterülete:** az épületnek kizárólag parkolóterületi hasznosítású és annak üzemeltetéséhez szükséges (közlekedési és egyéb rendeltetésű) összes építményszintjének bruttó alapterülete (m²)
3. **Fasor, kötelező fásítás:** meghatározott fajú és fajtájú, egy sorban lévő fák összessége, ahol a fák tőtávolsága nem nagyobb a fák kifejlett korában várható koronaátmérőjétől, kivéve a tűzoltási felvonulási területeket valamint a planténerbe ültetett fákat.
4. **Gerincmagasság:** a magastető szerkezet tetősíkjainak legmagasabb metszésvonala és a rendezett terepszint között függőlegesen mért távolság.
5. **Lapostető:** épület felső lehatárolására szolgáló szerkezet, melynek lejtése a 10 %-ot nem haladja meg.
6. **Parkolóterületi célú szintterületi mutató:** az egyes építési telkek beépítése során: az összes parkolóterületi célú bruttó szintterület és a telkek területének hányadosa. (szintterület m²/telekterület m²)
7. **Pavilon:** kereskedelmi, szórakoztató, vendéglátó vagy szolgáltató tevékenységre használt, huzamos emberi tartózkodásra alkalmas meghatározott ideig fennálló maximum 12 négyzetméter alapterületű építmény.
8. **Szintterületi mutató (általános célú):** az egyes építési telkek beépítése során: az összes általános, nem parkolóterületi célú építményszint bruttó területének és a telkek területének hányadosa. (szintterület m²/telekterület m²)
9. **Tetőidom (magastető szerkezet):** a zárófödém fölé emelkedő, 10 %-ot meghaladó lejtésű tetősíkok valamint függőleges térlezáró szerkezetek összessége.
10. **Tetőkert:** lapostető födém szerkezetén 41 cm vagy azt meghaladó felszintakarással kialakított, legalább kétszintes intenzív növényzettel beültetett építményrész.
11. **Tetőterasz:** lapostető födém szerkezetén járható burkolattal kialakított felület.
12. **Zöldtető:** legalább 21 cm termőréteggel, vagy könnyített szerkezetű talajtakarással fedett, egyszintes növényállományú félintenzív növényzettel telepített lapostető.
13. **Gyalogos átjáró:** tömbökön átvezető, utcák közti gyalogos átjárásra szolgáló, közhasználat elől el nem zárható, díszburkolattal, zöldfelületekkel, utcabútorokkal berendezett passzázs.

2/B. §²

2/B. A rendelet melléklete

Térképi és rajzi melléklet:

1. számú melléklet - SZ-1 Szabályozási Terv
- 2.

3. §

3. Szabályozási elemek

- (1) Jelen rendelet csak a Szabályozási Tervvel együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.
- (2) A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
 - a) szabályozási vonal (tervezett közterületi telekhatár),

¹ Kiegészítette a 29/2018. (XI.29.) rendelet 1.§ (1) bekezdése, hatályos 2018. november 30-tól.

² Kiegészítette a 29/2018. (XI.29.) rendelet 1.§ (2) bekezdése, hatályos 2018. november 30-tól.

- b) szabályozási szélesség
 - c) építési övezet határa
 - d) ³építési övezet jelölése
 - e) az építési övezetekre vonatkozó alábbi mutatók: övezeti jel, beépítési mód, megengedett legnagyobb beépítési mérték, legnagyobb szintterületi mutató, legkisebb zöldfelület mértéke, megengedett maximális épületmagasság megengedett minimális és maximális párkánymagasság, legkisebb telekterület
 - f) kötelező megszüntető jel
 - g) építési hely
 - h) terepszint alatti beépítés határa, ahol az építési hely határvonalán kívül esik
 - i) meghatározott (szöveges) eltéréssel szabályozott építési vonal
 - j) lakóterületi hasznosítás határa
 - k) ⁴kötelező gyalogos és kerékpáros átjárás helye, kapcsolat nyomvonala javasolt
 - l) közforgalom elől el nem zárható terület
 - m) tervezett kerékpárút, kerékpársáv helye
 - n) kötelező közterületi fásítás (kétoldali telepítendő fasor)
- (3) A kötelező érvényű szabályozási elemektől eltérni vagy azokat megváltoztatni csak a rendeletmódosításával lehet.
- (4) ⁵A Szabályozási Terven jelölt irányadó és tájékoztató, alaptérképi elemektől jelen rendelet módosítása nélkül lehet eltérni vagy azokat módosítani.

4. §

4. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

- (1) Kötelező telket alakítani új építés esetén a szabályozási vonallal és a kötelező megszüntetéssel érintett telkek esetében.
- (2) A Szabályozási Területen nyeles telek nem alakítható ki.
- (3) A Szabályozási Területen a telkek a telekrendezés szabályai és az övezeti előírások keretei között összevonhatók és megoszthatók.
- (4) A telekalakítással nem jöhet létre az övezeti előírásokkal ellentétes állapot.
- (5) Az övezeti határvonal minden esetben telekhatár is, egy telken két övezet nem jöhet létre.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

5. §

5. Területfelhasználás, övezeti besorolás

- 1) A Szabályozási Terület, valamint az azt közvetlenül határoló területek a TSZT és az FRSZ szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódnak.
- 2) A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
 - a) Vi-1 intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület
 - b) Vi-2 intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű beépítésű terület
 - c) K-Közl közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület
- (5) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:

³ Módosította a 29/2018. (XI.29.) rendelet 2.§ (1) bekezdése, hatályos 2018. november 30-tól.

⁴ Módosította a 29/2018. (XI.29.) rendelet 2.§ (2) bekezdése, hatályos 2018. november 30-tól

⁵ Kiegészítette a 29/2018. (XI.29.) rendelet 2.§ (3) bekezdése, hatályos 2018. november 30-tól

- a) KÖu - Közúti közlekedési terület I. rendű főút számára szolgáló közlekedési terület:
- | | |
|------------------|----------------------|
| (38298) hrsz. | Üllői út |
| (38293/69) hrsz | Üllői út |
| (38293/15) hrsz. | Könyves Kálmán körút |
| (38293/70) hrsz. | Könyves Kálmán körút |
| (38293/66) hrsz. | Könyves Kálmán körút |
| (38293/71) hrsz. | M5 autópálya |
- b) KÖk kötőpályás közlekedési terület
(38249/1) hrsz. vasúti terület
- c) Egyéb közterület:
(38291) hrsz. Albert Flórián út
- d) a Szabályozási Terven ábrázolt mérettel kialakítandó, a Szabályozási Terület feltárását biztosító új közterületek

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT ÉS BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK FELHASZNÁLÁSÁNAK ÉS BEÉPÍTÉSÉNEK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

6. §

6. Az építés feltételei, a területeken elhelyezhető funkciók, építmények

- (1) A Szabályozási Területen elhelyezhető létesítményeket a vonatkozó építési övezetek és az övezetek előírásai tartalmazzák.
- (2) A Szabályozási Területen telkenként több épület elhelyezhető a vonatkozó előírások betartásával, egy épületen belül különböző rendeltetési egységek is létesíthetők.
- (3) A Szabályozási Terület beépítésének feltétele a Szabályozási Terven rögzített új közterületeknek a jelen rendeletben és az egyéb jogszabályokban előírt módon történő ütemezett kiépítése legkésőbb az épületek használatba vételének időpontjáig.
- (4) ⁶
- (5) A Szabályozási Területen újonnan létesítendő épületek esetében az épületek legmagasabb kialakítható pontja - a vonatkozó övezeti előírások együttes betartása mellett - nem haladhatja meg a 45,0 métert.
- (6) A legnagyobb megengedett épületmagasság és párkánymagasság értékeket a jelen rendeletben és a Szabályozási Terven feltüntetettek szerint kell figyelembe venni.
- (7) A Szabályozási Területen a parkolóhely-létesítési kötelezettséget jelen rendelet övezeti előírásaiban foglaltaknak megfelelően kell biztosítani, elsősorban épületen belül. Új építés esetén a térszint alatti és felszíni parkolás arányát az egyes építési övezetek előírásai határozzák meg.
- (8) A Szabályozási Területen sátor, lakókocsi, mozgóárus, tűzrakóhely nem helyezhető el.
- (9) A kialakult építési helyen kívül eső meglévő építmény(rész)ek, épület(rész)ek szintterülete nem növelhető. Átalakításukat csak a legszükségesebb közegészségügyi, illetve életvédelmi célból szabad végezni. Felújításuk a rendeltetésszerű használatukhoz szükséges mértékig, a kötelező jókarbantartás körében megengedett.
- (10) ⁷
- (11) ⁸

7. §

⁶ Hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 3.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 3.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól

⁸ Hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 3.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól

7. Értékvédelem

- (1) ⁹A Szabályozási Területen nyilvántartott régészeti lelőhelyek és régészeti érdekű területek vannak. Bármilyen felszínmunkával járó beruházás esetén a kulturális örökség védelméről szóló jogszabályi előírások szerint kell eljárni.

8. §¹⁰

8. A városkép védelme

9. §

9. Közlekedés, parkolás¹¹

- (1) A közterületek meglévő, ill. tervezett szabályozási szélességét a Szabályozási Terv tartalmazza.
- (2) A Könyves Kálmán körúton közvetlen gépjármű ingatlan-kiszolgálást biztosító új útsatlakozás vagy kapubehajtó nem létesíthető.
- (3) Amennyiben egy épületen belül több funkció kerül kialakításra a szükséges parkolószám az együttesen számított összes funkcióra vonatkoztatott parkolóférőhely 50 %-a, amennyiben lakófunkció is kialakításra kerül 75 %-a.
- (4) A felszínen elhelyezhető parkolók arányát az övezeti előírások tartalmazzák.
- (5) A Szabályozási Területen a Szabályozási Terven jelölt utakon kerékpárút vagy kerékpársáv létesítését kell biztosítani az utak kialakításával egyidejűleg.

10. §¹²

10. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

11. §

11. Környezetvédelem

- (1) A Szabályozási Területen talajszennyező tevékenység nem folytatható.
- (2) ¹³
- (3)
- (4)
- (5)
- (6)
- (7) ¹⁴A Szabályozási Területen a talaj-és rétegvíz áramlást várhatóan befolyásoló terepszint alatti építkezés során műszaki szükségszerűség esetén a talaj és rétegvizek megfelelő továbbvezetéséről a mélyépítés keretében gondoskodni kell. A terepszint alatti

⁹ Módosította a 29/2018. (XI.29.) rendelet 4.§-a, hatályos 2018. november 30-tól.

¹⁰ Hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 5.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól.

¹¹ Módosította a 29/2018. (XI.29.) rendelet 6.§-a, hatályos 2018. november 30-tól

¹² Hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 7.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól

¹³ A 11. § (2), (3), (4) (5), (6) bekezdéseit hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 8.§ (1) bekezdése, hatálytalan 2018. november 30-tól

¹⁴ Módosította a 29/2018. (XI.29.) rendelet 8.§ (2) bekezdése, hatályos 2018. november 30-tól

építkezéseknél figyelembe kell venni a Dunán levonuló árhullámok hatására jelentkező talajvízszint-mozgást.

12. § 12. Zöldfelületek

- (1) A beépítés során a minimálisan kialakítandó zöldfelület arányát az övezeti előírások tartalmazzák. A kötelezően kialakításra kerülő zöldfelület minimum 50 %-át egybefüggően kell kialakítani.
- (2) ¹⁵
- (3) A Szabályozási Terven jelölt tervezett fasorok esetében várostűrő, legalább közepes lombkoronát fejlesztő, előnevelt fák ültetendők. A fák öntözési lehetőségének biztosításáról a kiépítéssel egy időben gondoskodni szükséges).
- (4) ¹⁵
- (5) Az új utak kialakítása során kétoldali, 2,0-2,0 méter szélességű közterületi zöldsáv és kétoldali fasor létesítendő a közterületek megépítésével egyidejűleg.
- (6) Tetőkert létesítése esetén az azon kialakított zöldfelületet a zöldfelületi mutató számításánál az alábbi megkötések mellett lehet figyelembe venni:
 - a) ha a termőföldtakarás vastagsága 2,0 m-nél nagyobb, akkor a zöldfelület 75%-a
 - b) ha a termőföldtakarás vastagsága 1,0-2,0 m közötti, akkor a zöldfelület 50%-a számítható be, amennyiben
 - c) a termőföldtakarás vastagsága 1,0 m-nél kisebb, akkor a zöldfelület nem számítható be a kialakítandó zöldfelület mértékébe
 - d) a tetőkert területének 25%- lehet burkolt felület.
- (7) A mélygarázs tetőfödeme nem minősül tetőkertnek. A kialakított zöldfelületnek minimum 2,0 méteres talajtakarás esetén 75 %-a számítható be a zöldfelületi mutatóba. A garázsfödém minden 100 m²-re után egy közepes lombkoronát fejlesztő fa ültetése kötelező. Az ültetendő fa számára min. 1,5x1,5x1,5 m nagyságú ültetőgödört kell kialakítani.
- (8) ¹⁵
- (9) Az előkertekben – gépkocsibehajtó kivételével - csak zöldfelület és díszburkolat létesíthető.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

13. § 13. Építési övezetek

- (1) Építési övezetek
 - a) Vi-1/IX-N-1 jelű építési övezet (hrsz 38293/72)
 - b) Vi-1/IX-N-2 jelű építési övezet (hrsz 38293/60)
 - c) Vi-2/IX-N-1 jelű építési övezet
 - d) Vi-2/IX-N-2 jelű építési övezet
 - e) Vi-2/IX-N-3 jelű építési övezet
 - f) Vi-2/IX-N-4 jelű építési övezet
 - g) K-Közl/IX-N-1 Népliget Volán Buszpályaudvar (hrsz 38293/72)

¹⁵ A 12.§ (2), (4), (8) bekezdéseit hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 9.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól.

h) K-Közl/IX-N-2 Népliget Parkoló - tervezett

ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

14. §

14. A Vi-1/IX-N-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások (hrsz 38293/72)

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a) közintézmény
 - b) igazgatás
 - c) iroda
 - d) szálláshely-szolgáltatás
 - e) szolgáltatás
 - f) vendéglátás
 - g) egyéb közösségi szórakoztatás
 - h) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
 - i) kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele:

a) megnevezése:	Népliget Irodaház		Vi-1/IX-N-1
b) területe:			hrsz: 38293/72
c) az egyes telkek beépítési módja:			kialakult
d) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	szabadonálló
	legkisebb	közterülethez csatlakozó	kialakult
		szélessége:	
	legnagyobb	beépítési mértéke:	60 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	35 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	3.0 m²/ m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója:	1.25 m²/ m²
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	65 %
e) az épületek	maximális	épületmagassága:	25 m
	minimális	párkánymagassága:	25 m
	maximális	párkánymagassága:	36 m

- (4) Az övezetben hagyományos lapostető nem alakítható ki, magastető, tetőterasz, járható tető, zöldtető, tetőkert létesíthető.
- (5) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.

15. §

15. A Vi-1/IX-N-2 jelű építési övezet (hrsz 38293/60)

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a) közintézmény
 - b) igazgatás
 - c) iroda
 - d) szálláshely-szolgáltatás
 - e) szolgáltatás
 - f) vendéglátás,
 - g) egyéb közösségi szórakoztatás
 - h) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
 - i) kiskereskedelem
- (2) A melléképítmények közül
- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele

a) megnevezése:			Vi-1/IX-N-2
b) területe:			hrsz 38293/60
c) az egyes telkek beépítési módja:			kialakult
d) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	szabadonálló
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	kialakult
	legnagyobb	beépítési mértéke:	80 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	20 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	4.5 m²/ m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	1.25 m²/ m²
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	80 %
e) az épületek	maximális	épületmagassága:	35 m
	minimális	párkánymagassága:	12 m
	maximális	párkánymagassága:	45 m

- (4) Az övezetben hagyományos lapostető nem alakítható ki, magastető, tetőterasz, járható tető, zöldtető, tetőkert létesíthető.
- (5) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (6) Az övezetben szükséges parkolóhelyek legfeljebb 5 %-a helyezhető el felszínen. A felszíni parkolók fásítottan alakítandók ki, 4 parkolóhely/1 fa arányban.
- (7) Az övezetben közterületi határvonalon kerítés nem létesíthető.

16. §

16. A Vi-2/IX-N-1 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) közintézmény
 - b) igazgatás
 - c) iroda
 - d) szálláshely-szolgáltatás
 - e) kollégium
 - f) szolgáltatás
 - g) vendéglátás
 - h) egyéb közösségi szórakoztatás
 - i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiái
 - j) kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
 - a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele

a) megnevezése:

1. számú területegység

Vi-2/IX-N-1

Üllői út menti

intézményterület

b) az egyes telkek

beépítési módja:

szabadonálló

c) a telkek megengedett

legkisebb

területe:

7000 m²

legkisebb

közterülethez csatlakozó

70 m

szélessége:

legnagyobb

beépítési mértéke:

45 % (50%)*

legkisebb

zöldfelületi mértéke:

30 %

legnagyobb

szintterületi mutatója:

2.6 m²/m²

legnagyobb

parkolóterületi szintterületi

1.5 m²/m²

mutatója

d) az épületek	legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	65 %
	maximális épületmagassága:	22 m
	minimális párkánymagassága:	12 m
	maximális párkánymagassága:	30 m

* amennyiben a területegység nem kerül megosztásra, a legnagyobb beépítési mérték 50 %

- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben hagyományos lapostető nem alakítható ki, magastető, tetőterasz, járható tető, zöldtető, tetőkert létesíthető.
- (6) ¹⁶
- (7) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (8) Az övezetben, amennyiben a területegység nem kerül megosztásra és a legnagyobb beépítési mérték 50 %, a szükséges parkolóhelyek legfeljebb 5 %-a, amennyiben a beépítés nem haladja meg a 45 %-ot maximum 10 %-a helyezhető el a felszínen. A felszíni parkolók fásítottan alakítandók ki, 4 parkolóhely/1 fa arányban.
- (9) A Szabályozási Terven jelölt gyalogos és kerékpáros átjárást a területegység beépítése során biztosítani kell.
- (10) A Szabályozási Terven jelölt kötelező építési vonal hosszának minimum 50 %-án épülethomlokzatot kell elhelyezni.
- (11) Az övezetben kerítés nem létesíthető.

17. §

17. A Vi-2/IX-N-2 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
 - a) közintézmény
 - b) igazgatás
 - c) iroda
 - d) szálláshely-szolgáltatás
 - e) kollégium
 - f) lakó
 - g) szolgáltatás
 - h) vendéglátás
 - i) egyéb közösségi szórakoztatás
 - j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
 - k) kiskereskedelem
- (2) A melléképítmények közül
 - a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
 helyezhetők el.

¹⁶ Hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 10.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól.

- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele		Vi-2/IX-N-2
a) megnevezése:	2. számú terület egység	
	Belső vegyes terület	
b) az egyes telkek beépítési módja:		szabadonálló
c) a telkek megengedett	legkisebb területe:	6000 m²
	legkisebb közterülethez csatlakozó szélessége:	40 m
	legnagyobb beépítési mértéke:	40 %
	legkisebb zöldfelületi mértéke:	30 %
	legnagyobb szintterületi mutatója:	2.6 m²/m²
	legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója	1.25 m²/m²
d) az épületek	legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	65 %
	maximális épületmagassága:	24 m
	minimális párkánymagassága:	12 m
	maximális párkánymagassága:	30 m

- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben a Szabályozási Terven ábrázolt területsávon lakófunkció nem létesíthető.
- (6) Az övezetben hagyományos lapostető nem alakítható ki, magastető, tetőterasz, járható tető, zöldtető, tetőkert létesíthető.
- (7) ¹⁷
- (8) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (9) Az övezetben szükséges parkolóhelyek legfeljebb 10 %-a helyezhető el felszínen. A felszíni parkolók fásítottan alakítandó ki, 4 parkolóhely/1 fa arányban.
- (10) ¹⁸

18. §

18. A Vi-2/IX-N-3 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- közintézmény
 - igazgatás
 - iroda
 - szálláshely-szolgáltatás
 - kollégium
 - lakó
 - szolgáltatás

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 11.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól

¹⁸ Hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 11.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól

- h) vendéglátás
 - i) egyéb közösségi szórakoztatás
 - j) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
 - k) kiskereskedelem
- (2) A melléképítmények közül
- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele

Vi-2/IX-N-3

a) megnevezése:	3. számú területegység		
	Vasútvonal menti vegyes terület		
b) az egyes telkek beépítési módja:			szabadonálló
c) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	6000 m²
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	60 m
	legnagyobb	beépítési mértéke:	40 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	30 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	2.6 m²/ m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	1.25 m²/ m²
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	65 %
d) az épületek	maximális	épületmagassága:	24 m
	minimális	párkánymagassága:	12 m
	maximális	párkánymagassága:	40 m

- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben a Szabályozási Terven ábrázolt területsávon lakófunkció nem létesíthető.
- (6) Az övezetben hagyományos lapostető nem alakítható ki, magastető, tetőterasz, járható tető, zöldtető, tetőkert létesíthető.
- (7) ¹⁹
- (8) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (9) Az övezetben szükséges parkolóhelyek legfeljebb 10 %-a helyezhető el felszínen. A felszíni parkolók fásítottan alakítandó ki, 4 parkolóhely/1 fa arányban.
- (10) ²⁰

19. §

¹⁹ Hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 12.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 12.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól

19. A Vi-2/IX-N-4 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- a) közintézmény
 - b) igazgatás
 - c) iroda,
 - d) szálláshely-szolgáltatás
 - e) kollégium
 - f) szolgáltatás
 - g) vendéglátás
 - h) egyéb közösségi szórakoztatás
 - i) a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
 - j) kiskereskedelem
 - k) parkolóház
- (2) A melléképítmények közül
- a) a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - b) kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - c) kerti vízmedence,
 - d) kerti lugas,
 - e) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő
- helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele

Vi-2/IX-N-4

<i>a)</i> megnevezése:	4. számú terület egység Albert Flórián út menti intézményterület	
<i>b)</i> az egyes telkek beépítési módja:		szabadonálló
<i>c)</i> a telkek megengedett	legkisebb terület:	3000 m²
	legkisebb közterülethez csatlakozó szélessége:	30 m
	legnagyobb beépítési mértéke:	40 %
	legkisebb zöldfelületi mértéke:	30 %
	legnagyobb szintterületi mutatója:*	1.3 m²/ m²
	legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:**	0.5 m²/ m²
	legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	55 %
<i>d)</i> az épületek	maximális épületmagassága:	22 m
	minimális párkánymagassága:	8 m
	maximális párkánymagassága:	22 m

* parkolóház létesítése esetén a telkek szintterületi mutatója: **1.3 m²/ m²**,

** parkolóház létesítése esetén a telkek parkolóterületi szintterületi mutatója: **0.0 m²/ m²**

- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.

- (5) Az övezetben hagyományos lapostető nem alakítható ki, magastető, tetőterasz, járható tető, zöldtető, tetőkert létesíthető.
- (6) ²¹
- (7) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (8) Az övezetben szükséges parkolóhelyek legfeljebb 10 %-a helyezhető el felszínen. A felszíni parkolók fásítottan alakítandó ki, 4 parkolóhely/1 fa arányban.
- (9) ²²

20. §

20. A Vi-2/IX-N-5 jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- (1) Az építési övezet területén az alábbi rendeltetésű épületek, építmények helyezhetők el:
- közintézmény
 - igazgatás
 - iroda
 - szálláshely-szolgáltatás
 - kollégium
 - szolgáltatás
 - vendéglátás
 - egyéb közösségi szórakoztatás
 - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai
 - kiskereskedelem,
 - parkolóház.
- (2) A melléképítmények közül
- a közműbecsatlakozási műtárgy, a csatlakozó közterületek felől térszín alatt
 - kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1 m-nél magasabbra nem emelkedő, lefedés nélküli terasz)
 - kerti vízmedence,
 - kerti lugas,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele		Vi-2/IX-N-5
a) megnevezése:	5. számú területegység Vasút és a tervezett új közterület közötti intézményterület	
b) az egyes telkek beépítési módja:		szabadonálló
c) a telkek megengedett legkisebb területe:	legkisebb	7000 m²
	legkisebb közterülethez csatlakozó szélessége:	m
	legnagyobb beépítési mértéke:	40 %

²¹ Hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 13.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól

²² Hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 13.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól

	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	30 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója:*	1.0 m²/ m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója: **	0.5 m²/ m²
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	55 %
d) az épületek	maximális	épületmagassága:	22 m
	minimális	párkánymagassága:	8 m
	maximális	párkánymagassága:	22 m

* parkolóház létesítése esetén a telkek szintterületi mutatója: **1.0 m²/ m²**,

** parkolóház létesítése esetén a telkek parkolóterületi szintterületi mutatója: **0.0 m²/ m²**

- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) Az övezetben hagyományos lapostető nem alakítható ki, magastető, tetőterasz, járható tető, zöldtető, tetőkert létesíthető.
- (6) ²³
- (7) Az övezetben sorgarázs sem önálló épületben, sem épület földszintjén nem alakítható ki.
- (8) Az övezetben szükséges parkolóhelyek legfeljebb 10 %-a helyezhető el felszínen. A felszíni parkolók fásítottan alakítandó ki, 4 parkolóhely/1 fa arányban.
- (9) ²⁴

21. §

21. A K-Közl/IX-N-1 (Népliget Volán Buszpályaudvar) jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- (1) Az építési övezet területén közlekedési funkciókon, azok üzemi technológiáin kívül
 - a) intézmény
 - b) iroda
 - c) szolgáltatás
 - d) vendéglátás
 - e) kiskereskedelem
 - f) parkolóház
 - g) nem közforgalmú, üzemi technológiát biztosító üzemanyag-töltő létesítmény rendeltetési egységek helyezhetők el.
- (2) A melléképítmények közül
 - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele

a) megnevezése:

**Népliget Volán
Buszpályaudvar**

**K-Közl/IX-N-1
hrs. 38293/72**

b) területe:

kialakult

c) az egyes telkek

szabadonálló

²³ Hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 14.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól

²⁴ Hatályon kívül helyezte a 29/2018. (XI.29.) rendelet 14.§-a, hatálytalan 2018. november 30-tól

beépítési módja:			
d) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	kialakult
	legkisebb	közterülethez csatlakozó	kialakult
		szélessége:	
	legnagyobb	beépítési mértéke:	65 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	15 %
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	2.0 m²/ m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	0.0 m²/ m²
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	65 %
e) az épületek	maximális	épületmagassága:	25 m
	minimális	párkánymagassága:	4.5 m
	maximális	párkánymagassága:	25 m

22. §

22. A K-Közl/IX-N-2 (Népliget Parkoló) jelű építési övezetre vonatkozó előírások

- (1) Az építési övezet területén parkolóház rendeltetési egység és annak üzemeltetéséhez és kiszolgálásához szükséges funkciók, ehhez kapcsolódó kiskereskedelem, szolgáltatás, üzemanyag-töltő állomás, valamint a szükséges közlekedési funkciók és azok üzemi technológiái helyezhetők el.
- (2) A melléképítmények közül
 - a) közműbecsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

Az építési övezet jele		Népliget Parkoló (tervezett)		K-Közl/IX-N-2
a) megnevezése:				szabadonálló
b) az egyes telkek beépítési módja:				
c) a telkek megengedett	legkisebb	területe:		7000 m²
	legkisebb	közterülethez csatlakozó		50 m
		szélessége:		
	legnagyobb	beépítési mértéke:		60 %
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:		15 %
	legnagyobb	összes szintterületi mutatója:		2.0 m²/ m²
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója		0.0 m²/ m²
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:		60 %
d) az épületek	maximális	épületmagassága:		20 m
	minimális	párkánymagassága:		12 m
	maximális	párkánymagassága:		25 m
(4)	Az övezetben kialakított parkolóférőhelyek a területen belül létesülő új épületek létesítése során jelen rendeletben szabályozott kötelezően kialakítandó parkolóférőhelyek számába nem számíthatók be.			
(5)	Az övezetben kialakítandó beépítés során 150 parkolóférőhelyet közcélú P+R jellegű parkolóterületként kell kialakítani.			

- (6) Az övezetben a beépítés során az egyéb jogszabályokban előírt mennyiségű B+R kerékpártároló kialakítását biztosítani kell.
- (7) A parkolóház kialakítása során lehetővé kell tenni, hogy a földszint autóbuszparkolás céljára igénybe vehető legyen. Amennyiben a Népliget Volán Buszpályaudvar létesítményei a területen autóbuszparkolás céljára igénybe vesznek területet, a két terület között közvetlen közúti átjárást lehet biztosítani.
- (8) Az építési övezet területén a Szabályozási Terven jelölt területegység közforgalom elől el nem zárható, be nem építhető terület, melynek a közúti közlekedés számára igénybe nem vett területét közterületalakítási terv alapján közcélú gyalogos felületként, városi tér jelleggel kell kialakítani.
- (9) A Szabályozási Terven jelölt kötelező építési vonal hosszának minimum 70 %-án épülethomlokzatot kell elhelyezni.
- (10) Az övezet területén felszínen, a parkolóház épületén kívül, parkoló nem alakítható ki.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

23. §

23. Beépítésre nem szánt területek

- (1) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekbe tartoznak:
 - a) KÖu - Közúti közlekedési terület I. rendű főút számára szolgáló közlekedési terület:

(38298) hrsz.	Üllői út
(38293/69) hrsz.	Üllői út
(38293/15) hrsz.	Könyves Kálmán körút
(38293/70) hrsz.	Könyves Kálmán körút
(38293/66) hrsz.	Könyves Kálmán körút
(38293/71) hrsz.	M5 autópálya
 - b) KÖk kötőtpályás közlekedési terület
(38249/1) hrsz. vasúti terület
 - c) Egyéb közterület:
(38291) hrsz. Albert Flórián út
 - d) a Szabályozási Terven ábrázolt mérettel kialakítandó, a terület feltárását biztosító új közterületek.
- (2) A KÖu jelű területek kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak, ezek területén autós nem létesíthető.
- (3) A KÖk kötőtpályás közlekedési terület a MÁV vasúti és vasúti üzemi területei, valamint az ezekhez kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgál. A területen az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó építmények, épületek helyezhetők el. A területen más célú felhasználás számára teleket kialakítani nem lehet.

24. §

24. Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Ferencvárosi Önkormányzat Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán krt. – Üllői út – MÁV Kelenföld – Keleti Pályaudvar vasútvonal - Gyáli út által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról szóló 5/2007. (II. 09.) rendelete..

Budapest, 2018. november 22.