Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének ……/2015. (…….) 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.

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),
- *b)* szabályozási szélesség

c) építési övezet határa
d) építési övezet jele
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) kötelező gyalogos és kerékpáros átjárás helye
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. §
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 zártsorú beépítésű terület
   b) Vi-2 intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű beépítésű terület
   c) K-Közl közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület

(3) 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 kötöttpályás 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) Jelen rendeletben az egyes építési övezetek előírásaiban alkalmazott szintterületi mutató az egyes építési telkek beépítése során: az összes építményszint bruttó területének és a telek területének hányadosa. (bruttó összes szintterület m2/telekterület m2)

(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 meglevő 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) Reklámvilágítással, telken belüli térvilágítással káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.

(11) Két szintet meghaladó mélygarázs csak talajmechanikai és hidrogeológiai szakvélemény alapján létesíthető.

7. §
7. Értékvédelem

(1) A területen műemlék, védett épület nem található. Ha a földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 24. §-ában foglaltak szerint a munkákat azonnal abba kell hagyni, az emléket vagy leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, és a helyszín, illetve a lelet őrzéséről gondoskodni kell.

8. §
8. A városkép védelme

(1) Az épületek közterületről látható homlokzatán és tetőzetén légvezeték, közművezeték, hírközlési és gépészeti berendezés, kültéri klímaberendezés, fémkémény a városképet illetve az épület homlokzati egységét zavaró módon nem helyezhető el.
(2) Épületek között illetve közterületeken légvezeték nem létesíthető.
(3) Az épület tetőfelülnézetét ötödik homlokzatnak kell tekinteni. Az épületek tervezése során az épületekkel együtt, a csatlakozó épületeket is feltüntető, tetőfelülnézetet is meg kell tervezni, ezt bemutató tömegvázlatot kell készíteni.
(4) Az épületterveknek tartalmaznia kell a homlokzatok színtervét is.
(5) Magastetős kialakítás esetén a tetősíkból kiugró, azt felaprózó tetőtéri ablakok kialakítása nem engedhető meg.
(6) Épületek homlokzatának (fóliázás, rávetítés, stb útján) hirdetőfelületként való hasznosítása nem megengedett.
(7) A portálok, kirakatszekrények, cégérek, hirdetőtáblák méretét és elhelyezését a homlokzattal együtt, egy egységként kell tervezni és kialakítani. utólagos cseréjük, átalakításuk csak a teljes homlokzat és környezet figyelembevételével, azt nem zavaró módon helyezhető el.
(8) A Szabályozási Területen óriásplakát, illetve A1-es ívméretet (840x597 mm) meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó nem helyezhető el, kivéve a kulturális rendezvényt hirdető plakátokat, az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen.
(9) Új épület esetén reklám csak az épülettel együtt tervezetten, a homlokzathoz illeszkedő módon helyezhető el, a saját funkciójához kapcsolódóan.
(10) A Szabályozási Területet határoló kerítéseken, zajvédő falakon és előkertekben óriásplakát és egyéb reklám (építmény) nem helyezhető el, kivétel ez alól az egyes épületek építése során ideiglenes hirdetőfelület, melyet legkésőbb a használatbavétel időpontjáig kötelező elbontani.
(11) Az egyes beépítésre szánt építési övezetekben az épületek saját funkciójához kapcsolódó tájékoztató tábla, csak egységes tervezéssel a homlokzat architektúrájához igazodó módon helyezhető el.

9. §
9. Közlekedés

(1) A közterületek meglévő, ill. tervezett szabályozási szélességét a Szabályozási Terv tartalmazza.
(2) A Könyves Kálmán körúton közvetlen gépjármű ingatlan-kiszolgálást biztosító új útcsatlakozás 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. §
10. A közműlétesítményekre vonatkozó rendelkezések

(1) Közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozólag az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabályokat és előírásokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.

(2) A meglévő és a tervezett közműhálózatoknak és azok védőtávolságának közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha más műszaki megoldás nem létezik és ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetük helyigényét szolgalmai jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

(3) A meglévő közművek kiváltásakor, vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezetéket, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

(4) Útrekonstrukció esetén az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell. Az átépülő közművezetéket az ágazati előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyen maradó közmű mellé, hogy utcafásításra terület szabaduljon fel.

(5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. A közművezetékeket föld alatti, a közműlétesítményeket föld alatti vagy épületen belül történő elhelyezéssel kell kivitelezni.

(6) A Szabályozási Területen új épület létesítése csak a teljes közműellátás rendelkezésre állása esetén lehetséges. A teljes közműellátáshoz biztosítani kell a vezetékes ivóvízellátást, a tűzivíz-ellátást, a közcsatornás szenny- és csapadékvízelvezetést, a villamosenergia ellátást, a földgázellátást és a vezetékes hírközlést.

(7) Ha a beépítés legalsó padlószintje mélyebbre kerül a csatorna folyás-fenékszintjénél, akkor a keletkező, összegyűlő vizeket helyi átemelő létesítésével kell a közcsatorna-hálózatba vezetni.

(8) A Szabályozási Területről a szennyvizet az egyesített rendszerű közcsatornával kell elszállítani, amelybe csak az előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvíz vezethető, ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.

(9) A nagyobb parkolók burkolt felületén összegyűlő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olajfogó, benzinfogó, stb. műtárgyon átvezetve lehet a közcsatornába engedi.

(10) A Szabályozási Területen belül a közép-, a kisfeszültségű és közvilágítási hálózatokat föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. Helytakarékosság érdekében hírközlési kábelként multifunkcionális telekkommunikációs kábel elhelyezése szükséges.

(11) Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítmény (antenna, antennatartó szerkezet) elhelyezésére önálló tervet kell készíteni, ha azok bármely mérete meghaladja:

a) antenna esetében a 4,0 m-t,

b) antennatartó szerkezet esetében a 6,0 m-t.

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

11. §
11. Környezetvédelem

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

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) 10 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fa kivágása csak hatósági engedéllyel lehetséges. A kivágásra kerülő fák pótlása az idevonatkozó önkormányzati rendelet előírásai szerint történhet.
(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) Az új közterületek tervezése és építése során a közterületi zöldfelületek tervezéséről és kialakításáról is gondoskodni kell.
(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 tetőfödéme nem minősül tetőkertnek. A kialakított zöldfelületnek minimum 2,0 méteres talajtakarás esetén 75 %-a számítható be a zöldfelületi mutatóba. A garázsfödém minden 100 m^2-re után egy közepes lombkoronát fejlesztő fa ültetése kötelező. Az ültetendő fa számára min. 1,5x1,5x1,5 m nagyságú ültetőgödröt kell kialakítani.

(8) A felszínen elhelyezhető parkolók esetében minden 4 parkolóhelyre vetítve legalább egy várostűrő, legalább közepes lombkoronát fejlesztő, előnevelt fa ültetendő.
(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)
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 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:				**Vi-1/IX-N-1**
a)	megnevezése:		**Népliget Irodaház**	**hrsz: 38293/72**
b)	területe:			**kialakult**
c)	az egyes telkek beépítési módja:			**szabadonálló**
d)	a telkek megengedett	legkisebb	területe:	**kialakult**
		legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	**kialakult**
		legnagyobb	beépítési mértéke:	**60 %**
		legkisebb	zöldfelületi mértéke:	**35 %**
		legnagyobb	szintterületi mutatója:	**3.0 $m^{2/}$ m^2**
		legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója:	**1.25 $m^{2/}$ m^2**
		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		**Vi-1/IX-N-2**
a)	megnevezése:	**hrsz 38293/60**
b)	területe:	**kialakult**

c)	az egyes telkek beépítési módja:			**szabadonálló**
d)	a telkek megengedett	legkisebb	területe:	**kialakult**
		legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	**kialakult**
		legnagyobb	beépítési mértéke:	**80 %**
		legkisebb	zöldfelületi mértéke:	**20 %**
		legnagyobb	szintterületi mutatója:	**4.5 $m^{2/}$ m^2**
		legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	**1.25 $m^{2/}$ m^2**
		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		**Vi-2/IX-N-1**
a) megnevezése:	**1. számú területegység**	

			Üllői út menti intézményterület	
b)	az egyes telkek beépítési módja:			**szabadonálló**
c)	a telkek megengedett	legkisebb	területe:	**7000 m^2**
		legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	**70 m**
		legnagyobb	beépítési mértéke:	**45 % (50%)***
		legkisebb	zöldfelületi mértéke:	**30 %**
		legnagyobb	szintterületi mutatója:	**2.6 m$^{2/}$ m^2**
		legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	**1.5 m$^{2/}$ m^2**
		legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	**65 %**
d)	az épületek	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) Az épület felülnézetét az épülettel együtt ötödik homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.
(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 technológiái
- *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-2**
a) megnevezése:		**2. számú területegység** Belső vegyes terület	
b) az egyes telkek beépítési módja:			**szabadonálló**
c) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	**6000 m^2**
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	**40 m**
	legnagyobb	beépítési mértéke:	**40 %**
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	**30 %**
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	**2.6 m$^{2/}$ m^2**
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	**1.25 m$^{2/}$ m^2**
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	**65 %**
d) az épületek	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) Az épület felülnézetét az épülettel együtt ötödik homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.
(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) Közterület felé csak áttört, lábazatos kerítés létesíthető, legfeljebb 2,0 m-es magassággal.

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:
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 technológiái
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 (teraszlépcső) 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 m^2**
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	**60 m**
	legnagyobb	beépítési mértéke:	**40 %**
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	**30 %**
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	**2.6 m$^{2/}$ m^2**
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	**1.25 m$^{2/}$ m^2**
	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) Az épület felülnézetét az épülettel együtt ötödik homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.
(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) Közterület felé csak áttört, lábazatos kerítés létesíthető, legfeljebb 2,0 m-es magassággal.

19. §

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 technológiái
- *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**
a) megnevezése:		**4. számú területegység** Albert Flórián út menti intézményterület	
b) az egyes telkek beépítési módja:			**szabadonálló**
c) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	**3000 m^2**
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	**30 m**
	legnagyobb	beépítési mértéke:	**40 %**
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	**30 %**
	legnagyobb	szintterületi mutatója:*	**1.3 m$^{2/}$ m^2**
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója:**	**0.5 m$^{2/}$ m^2**
	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: **1.3 m$^{2/}$ m^2,**

** parkolóház létesítése esetén a telkek parkolóterületi szintterületi mutatója: **0.0 m$^{2/}$ m^2**

(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) Az épület felülnézetét az épülettel együtt ötödik homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.
(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) Közterület felé csak áttört, lábazatos kerítés létesíthető, legfeljebb 2,0 m-es magassággal.

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:
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,
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-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:	**7000 m^2**
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	**m**
	legnagyobb	beépítési mértéke:	**40 %**
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	**30 %**
	legnagyobb	szintterületi mutatója:*	**1.0 m$^{2/}$ m^2**

		legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója: **	**0.5 $m^{2/}$ m^2**
		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: **1.3 $m^{2/}$ m^2,**
** parkolóház létesítése esetén a telkek parkolóterületi szintterületi mutatója: **0.0 $m^{2/}$ m^2**

(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) Az épület felülnézetét az épülettel együtt ötödik homlokzatként kell megtervezni és kialakítani.
(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) Közterület felé csak áttört, lábazatos kerítés létesíthető, legfeljebb 2,0 m-es magassággal.

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 üzemanyagtöltő 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			**K-Közl/IX-N-1**
a) megnevezése:		**Népliget Volán Buszpályaudvar**	**hrsz 38293/72**
b) területe:			**kialakult**
c) az egyes telkek beépítési módja:			**szabadonálló**
d) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	**kialakult**
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	**kialakult**

		legnagyobb	beépítési mértéke:	**65 %**
		legkisebb	zöldfelületi mértéke:	**15 %**
		legnagyobb	szintterületi mutatója:	**2.0 $m^{2/}$ m^2**
		legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	**0.0 $m^{2/}$ m^2**
		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, üzemanyagtöltő 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				**K-Közl/IX-N-2**
a)	megnevezése:		**Népliget Parkoló (tervezett)**	
b)	az egyes telkek beépítési módja:			**szabadonálló**
c)	a telkek megengedett	legkisebb	területe:	**7000 m^2**
		legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	**50 m**
		legnagyobb	beépítési mértéke:	**60 %**
		legkisebb	zöldfelületi mértéke:	**15 %**
		legnagyobb	összes szintterületi mutatója:	**2.0 $m^{2/}$ m^2**
		legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	**0.0 $m^{2/}$ m^2**
		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 kötöttpályás 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 autómosó nem létesíthető.

(3) A KÖk kötöttpályás 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, 2015. …….

dr. Bácskai János
polgármester

dr. Szabó József Zoltán
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

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

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló1997. évi LXXVIII. törvény 62.§ (6) bekezdés 6. pontja alapján felhatalmazást kap a települési önkormányzat (fővárosban a kerületi önkormányzat, illetve a fővárosi önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat) arra, hogy rendeletben állapítsa meg a helyi építési szabályzatát.

A jelen rendelet megalkotásával a törvényi felhatalmazás alapján érvényesíthetőek

- a tervezés alá vont terület szerkezetét, területfelhasználását és beépítését meghatározó elemek, a beépítés paramétereivel kapcsolatos elhatározások,
- biztosítható a városkép összképének harmonizációja és ennek érdekében a szabályozási terület beépítési magassági szabályainak megállapítása, valamint
- a szabályozási terület működtetésében meghatározó infrastrukturális elemek területigényének biztosítása és az azokra vonatkozó rendelkezések.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1-2. §-hoz

Az .**1 §** a rendelet területi hatályát, a **2. §** az előírások alkalmazását rögzíti

3. §-hoz

A **3. §** definiálja az rendelet rajzi mellékletét és az abban foglalt kötelező érvényű szabályozási elemeket.

4. §-hoz

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

5. §-hoz

A **5. §** rögzíti a hatályos fővárosi tervek - TSZT és az FRSZ - szerint beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódn

6.- 8.§-okhoz

A **6-8. §-ok** rögzítik a beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területek felhasználásának és beépítésének általános szabályait, különös tekintettel azokra a specifikus egyedi helyi jellemzőkre, melyek a IX. kerület hasonló területfelhasználási egységeire jellemzőek.

9. §-hoz

A **9. §** előírásai rögzítik a Szabályozási Területen belül a közlekedésre vonatkozó általános előírásokat, valamint a rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket biztosításának feltételeit.

10.-12. §-okhoz

A Szabályozási Területen **10 §** a közműlétesítményekre vonatkozóan, a **11.§** a környezetvédelemi előírások vonatkozásában, a **12.§** pedig a zöldfelületekre vonatkozóan az egyedi speciális előírásokról rendelkezik.

13. §-hoz

A **13. §** előírásai rögzítik a Szabályozási Területen a beépítésre szánt területek építési övezeteit.

14-22. §-hoz

A **14.-22. §** előírásai az egyes építési övezetek előírásait rögzítik, rendelkeznek az egyes övezetekben létesíthető funkciókról, a beépítés módjáról, a felszíni parkolás arányáról, a specifikus egyedi jellemzőkről valamint az alábbi paraméterekről:

Az építési övezet jele

f) megnevezése

g) területe

h) az egyes telkek beépítési módja

i) a telkek megengedett legkisebb területe:
legkisebb közterülethez csatlakozó szélessége
legnagyobb beépítési mértéke
legkisebb zöldfelületi mértéke
legnagyobb szintterületi mutatója
legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója
legnagyobb szint alatti beépítés mérték:

j) az épületek maximális épületmagassága
minimális párkánymagassága
maximális párkánymagassága

23. §-hoz

A **23. §**-ban a beépítésre nem szánt területeket és az azokra vonatkozó előírásokat rögzíti.

24.§-hoz

A **24. §** az rendelet hatálybalépésének időpontjáról és a Szabályozási Területre vonatkozó 5/2007. (II. 09.) ÖK rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.