



**Budapest Főváros IX. Kerület  
Ferencváros Önkormányzata**

**Iktató szám: .160/2015.**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2015. június 18-i ülésére**

**Tárgy:** Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2015. (...) számú rendelete Budapest IX. kerület NÉPLIGET VOLÁNBUSZ (Könyves Kálmán krt. – Üllői út – Budapest-Keleti pu. – Hegyeshalom vasútvonal – Albert Flórián út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról (I. forduló)

**Előterjesztő:** dr. Bácskai János polgármester megbízásából Szűcs Balázs főépítész

**Készítette:** Szűcs Balázs főépítész

**Előzetesen tárgyalja:** VVKB (06.17.)

**Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bánfi Réka s.k.**

**Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:**

<b>Rendelet</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	
<b>Határozat</b>	<input type="checkbox"/>	<b>normatív</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>hatósági</b>
	<input type="checkbox"/>	<b>egyéb</b>

<b>A döntéshez egyszerű</b>	<input type="checkbox"/>	
<b>minősített</b>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>többség szükséges.</b>

**Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:**

<b>igen</b>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>nem</b>	<input type="checkbox"/>

**Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.**

**Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.**

## Tisztelt Képviselő-testület!

A Városfejlesztési, Városgazdálkodási és Környezetvédelmi Bizottság VVKB 222/2015. (V.20.) sz. határozatával úgy döntött, hogy támogatja a SKANSKA – Volánbusz pu., Budapest, IX. kerület Könyves Kálmán krt. – Üllői út – MÁV Kelenföld Keleti Pályaudvar vasútvonal – Albert Flórián út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzat (a továbbiakban KÉSZ) készítését és felkéri a Polgármestert, hogy kösse meg a KÉSZ elkészítésére a tervezői szerződést a kérelmező TALTORING Ingatlanforgalmazó Kft. költségviselése mellett.

A megkötött tervezői szerződés alapján és az előzetes koncepció alapján elkészült a Kerületi Építési Szabályzat államigazgatási egyeztetési anyagának vizsgálati és javaslati munkarésze, az önkormányzati rendelet tervezete és a szabályozási terv javaslat.

A tervezés alá vont területre 2005-2007 között készült Kerületi Szabályozási Terv, melyet a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete 5/2007. (II. 09.) rendeletével hagyott jóvá a Budapest, IX. ker. Könyves Kálmán krt. – Üllői út – MÁV Kelenföld – Keleti Pályaudvar vasútvonal - Gyáli út (jelenleg Albert Flórián út) által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéről és Építési Szabályzatáról, mely rendelet jelenleg is hatályban van.

A volt katonai Főiskola teljes területe 2008-ban került értékesítésre, ezt követően elkészült a területre vonatkozó keretövezet-módosítási hatástanulmány, mely alapján a kerület kezdeményezte a terület átminősítését, de az intézményi felhasználásra vonatkozó tervek nem kerültek elfogadásra.

Időközben a jogszabályi változások alapján a Fővárosi Önkormányzat megkezdte az új Településszerkezeti Terv és a Fővárosi Rendezési Szabályzat készítését, melyek jóváhagyására 2015 januárjában került sor.

A tervezési munka célja, hogy a tervezési területen a jelenleg hatályos új fővárosi tervek alapján az új szabályozás létrejöhessen, ezen belül **az új jogszabályi keretek között egy új Kerületi Építési Szabályzat kidolgozása, mely megteremti a terület intézményi hasznosításának feltételeit.**

A fővárosi tervek az alábbi három különböző területfelhasználási egységet határozzák meg:

- Vi-1: 4.25 (3.0+1.25) jellemzően zárt sorú beépítésű terület
- Vi-2: 3.0 (2.0+1.0) intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

- K-Közl: 2.0 (2.0+0.0) Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület,

mely egységeken belül a területegységre vonatkozó beépítési sűrűség (bs) mértéke a területfelhasználási kategória szerint elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános sűrűség (bsá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkoló férőhelyek számára igénybe vehető parkolási sűrűség (bsp) összeadásával került megállapításra.

A volt katonai főiskola területén a korábban javasoltaktól jelentősen eltérő, kisebb és kevésbé intenzív beépítést eredményező paraméter: az elhelyezhető funkcióra vonatkozó általános sűrűség 2.0 mutatóval került megállapításra. A Volán Buszpályaudvar mellett egy kizárólag parkolási célra – elsődlegesen P+R funkcióra – igénybe vehető területegység is kijelölésre került. A volt katonai főiskola területén a TSZT meghatároz egy átlagosan 30-40 méter közötti szélességű sávot, amin lakó funkció nem helyezhető el.

A területen a beépítés során minimum 30 %-os zöldfelületet kell biztosítani.

## **JELENLEGI ÁLLAPOT**

A Könyves Kálmán körút – Üllői út sarkán a Volánbusz Közlekedési Zrt. Népliget autóbuszpályaudvara működik, a buszok parkolására a Volán Zrt. jelenleg a volt Főiskola területének egy részét bérlí. A Könyves Kálmán körút mentén a 2012-ben fejeződött be a SKANSKA Kft. beruházásában a Népliget Center irodaház építése.

A területet kettéosztja az M5-ös autópálya bevezető szakasza, mely a vasúti és a volt honvédségi terület fölött hídszerkezeten halad.

A tömb további részén a volt Katonai Műszaki Főiskola létesítményeinek teljes épületállománya bontásra került, a területen még jelenleg is jelentős mennyiségű építési törmelék található, a bontási munkálatok teljes körűen még ne fejeződtek be.

## **TERVEZETT ÁLLAPOT**

A javasolt új koncepció szerint a területen belül a korábbi tervekben szereplő közterületeknél lényegesen „nagyvonalúbb” és igényesebb feltárással a Fék utca folytatásában egy 24.0 méter szélességű közterület tárja fel a területet a vasútvonallal párhuzamosan az Üllői útig.

Az Üllői úton a közterület szélessége az új útsatlakozásig 5.0 méterrel, az új úttól a vasútvonalig pedig 10.0 méterrel növekszik. A terület belső feltárását és egyben a parkoló terület megközelítését egy, az Üllői úttal párhuzamos 20.0 méter széles közterület biztosítja, a szükséges forduló területével.

A területről a Könyves Kálmán körút felé történő kijutást az M5 autópálya átvezető szakasza mentén az új út és a Könyves Kálmán körút felé eső csomópont között egy 15.0 méter szélességű közetületi sáv biztosítja. területek együttes területe 23.445 m<sup>2</sup> (megj: a korábbi tervek kb 9000 m<sup>2</sup> új közterület kialakításával készültek).

A tervezési koncepció területfelhasználási javaslatában a volt főiskola területén öt, egymástól jellegében eltérő, de **egységesen szabadonálló beépítésű** területegység jön létre. Az 1. számú területegység - Üllői út menti intézményterület, a területsáv szélessége 75.0 méter, területe 22.874 m<sup>2</sup>, intézmények kialakítására szolgál, javasolt intenzívebb beépítéssel.

A 2. számú területegység – Belső vegyes terület, területe 40.569 m<sup>2</sup> és a 3. számú területegység – Vasútvonal menti vegyes terület, területe 38.809 m<sup>2</sup> intézményi és lakó funkció elhelyezését vegyesen teszi lehetővé, a lakófunkció vonatkozásában természetesen be kell tartani minden további –elsősorban – zajvédelemre vonatkozó jogszabályt a beépítés során.

A 4. számú területegység – Albert Flórián út menti intézményterület, területe 10.240 m<sup>2</sup> és 5. számú területegység – Vasút és a tervezett új közterület közötti intézményterület, területe 7663 m<sup>2</sup> alacsonyabb intenzitással kizárólag intézményi funkció elhelyezésére szolgál.

A Népliget Volánbusz Pályaudvar mellett létesítendő parkolóterületen elsődlegesen P+R funkciójú parkolóház kerülhet elhelyezésre, de a tervezet lehetőséget ad az épületen belül buszparkolási célú igénybevételre is.

A területen lévő további telkek a korábbi szabályozási tervnek megfelelően kerülnek szabályozásra.

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) számú Korm. rendelet 32.§ (1) a) pontjára hivatkozással a Kerületi Szabályozási Terv egyeztetésére teljes eljárásban kerül sor.

Budapest, 2015. június 10.

**dr. Bácskai János polgármester megbízásából**

**Szűcs Balázs főépítész s.k.**

Mellékletek:

1. számú melléklet: Kivonat a Kerületi Építési Szabályzat egyeztetési tervdokumentációjából
2. számú melléklet: rendeletervezet
3. számú melléklet. Hatásvizsgálati lap

## Határozati javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy:

- a) a ...../2015. számú előterjesztés 2. számú mellékletét képező, Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest, IX. kerület NÉPLIGET VOLÁNBUSZ (Könyves Kálmán krt. – Üllői út – Budapest-Keleti pu. – Hegyeshalom vasútvonal – Albert Flórián út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatáról szóló ...../2015. (.....) rendeletének tervezetét elfogadja és a kifüggesztésével egyetért;

*Felelős: dr. Bácskai János polgármester*

*dr. Szabó József Zoltán jegyző, a rendelet-tervezet kifüggesztéséért*

*Határidő: 15 nap*

- b) a Budapest, IX. kerület NÉPLIGET VOLÁNBUSZ (Könyves Kálmán krt. – Üllői út – Budapest-Keleti pu. – Hegyeshalom vasútvonal – Albert Flórián út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzat teljes egyeztetési eljárásban történő lefolytatását jóváhagyja;

*Felelős: dr. Bácskai János polgármester*

*Határidő: 2015. július 31.*

- c) – a szabályozási területen belüli – a szabályozási terület fejlesztéséhez szükséges (a szabályozási terven szereplő) közterületek kiépítésére és közműfejlesztésekre vonatkozóan a terület tulajdonosával (Taltoring Kft.) településrendezési szerződést kíván kötni és felkéri a Polgármestert, hogy tegye meg a szükséges intézkedéseket a szerződés előkészítése érdekében.

*Határidő: a Kerületi Építési Szabályzat rendeletének megalkotása*

*Felelős: dr. Bácskai János polgármester*

**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, épülethez kötött építményt 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 (közterületi határvonal),
  - b) az építési övezeti besorolás és annak előírásai,
  - c) 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
  - d) építési hely és annak határvonala
  - e) terepszint alatti beépítés határa, ahol az építési hely határvonalán kívül esik
  - f) kötelező építési vonal
  - g) megszüntető jel
  - h) kötelező gyalogosátjárás helye
  - i) közforgalom elől el nem zárható terület
  - j) tervezett kerékpárút helye
  - k) kötelezően kialakítandó egybefüggő zöldfelület helye
  - l) telepítendő fasor
  - m) tervezési terület határa
- (3) A kötelező érvényű szabályozási elemektől eltérni vagy azokat megváltoztatni csak a rendeletmódosításával lehet.

#### 4. §

#### 4. Telekalakításra vonatkozó rendelkezések

- (1) Kötelező telket alakítani
  - a) új építés esetén a szabályozási vonallal és a kötelező megszüntetéssel érintett telkek esetében
  - b) az ingatlant érintő építési engedélyezéssel egyidejűleg.
- (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
- (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
(38293/59) 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 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 Területen sátor, lakókocsi, mozgóárus, tűzrakóhely nem helyezhető el.
- (4) A legnagyobb megengedett épületmagasság és párkánymagasság értékeket a Szabályozási Terven feltüntetettek szerint kell figyelembe venni.
- (5) 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.
- (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 100%-
  - 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 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.
- (8) Reklámvilágítással, telken belüli térvilágítással káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan használatát korlátozni nem szabad.
- (9) Két szintet meghaladó mélygarázs csak talajmechanikai és hidrológiai szakvélemény alapján létesíthető.



## 7. § 7. Értékvédelem

- (1) A területen nyilvántartott régészeti lelőhely, régészeti érdekű terület, 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. Az építési hatóság ezek utólagos elbontását is elrendelheti.
- (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) A Szabályozási Területen az övezeti előírásokban részletezett módon a következő funkciók létesíthetők: közintézmény, igazgatás, iroda, szálláshely-szolgáltatás, kollégium, lakó, szolgáltatás, vendéglátás, egyéb közösségi szórakoztatás, a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiai, kiskereskedelem.
- (4) A rendeltetésszerű használat biztosításához szükséges parkolóhelyeket az alábbi módon kell biztosítani:

Egy személygépkocsi számítandó:

1. minden lakás után,
  2. kereskedelmi egység árusítóterének 0-100 m<sup>2</sup>-ig minden megkezdett 10 m<sup>2</sup>, e fölött minden megkezdett 20 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
  3. szálláshely szolgáltató egység minden 5 vendégszobaegysége után,
  4. vendéglátó egység fogyasztóterének minden megkezdett 25 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után (beleértve a terasz, kerthelyiség területét is),
  5. alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység (bölcsőde, óvoda, alsó- és középfokú iskola) minden foglalkoztatottja és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett 20 m<sup>2</sup>-e után,
  6. felsőfokú oktatási egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
  7. egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház, koncert-, hangversenyterem, operaház, cirkusz, varieté stb.) minden megkezdett 10 férőhelye után,
  8. egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
  9. sportolás célját szolgáló egységek minden 20 férőhelye után,
  10. igazgatási, ellátó, szolgáltató és a nem fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 25 m<sup>2</sup> nettó alapterülete után,
  11. raktározási egységek raktárhelyiségeinek minden megkezdett 500 m<sup>2</sup>-e után
  12. irodafunkció esetén az épület területének minden bruttó 100 m<sup>2</sup>-e után
  13. egyéb rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> bruttó alapterülete után,
  14. öregek otthona szobáinak fele után
  15. kollégium esetében a szobaszám 30 %-a után.
- (5) Amennyiben egy épületen belül több funkció kerül kialakításra a szükséges parkolózám az együttesen számított összes funkcióra vonatkoztatott parkolóférőhely 50 %-a, amennyiben lakófunkció is kialakításra kerül 75 %-a.
  - (6) A felszínen elhelyezhető parkolók arányát az övezeti előírások tartalmazzák.
  - (7) 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 szolgálmai jogi bejegyzéssel kell fenntartani.
- (3) A meglévő közművek kiváltásakor, vagy megszüntetésekor a feleslegessé vált közművezeték, közműlétesítményt fel kell bontani, felhagyott vezeték, műtárgy nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (4) Útrekonstrukció esetén az érintett meglévő közművek szükséges egyidejű rekonstrukciójáról, az utcafásítás lehetősége érdekében a közművek átépítéséről is gondoskodni kell. Az átépülő közművezeték az ágazati előírás szerint megengedett legkisebb fektetési távolságra kell elhelyezni a várhatóan hosszabb időtávban helyen maradó közmű mellé, hogy utcafásításra terület szabaduljon fel.
- (5) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni. A közművezetéseket föld alatti, 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 tűzvíz-ellátást, a közcsatornás szenny- és csapadékvízvezetést, 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 szennyezettsgű szennyvíz vezethető, ettől eltérő szennyezettsgű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel - a megengedett szennyezettsg mértékéig - elő kell tisztítani.
- (9) A nagyobb parkolók burkolt felületén összegyűlő felszíni vizeket csak hordalékfogó, olajfogó, benzinfogó, stb. műtárgyon átvezetve lehet a közcsatornába engedni.
- (10) A Szabályozási Területen belül a közép-, a kiefeszültsgű és közvilágítási hálózatokat föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni. Helytakarékoság 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 helyeztetők el, ha az épületek belső téri zajszintje a rendelet előírásainak megfelel. A határoló utak mentén ez passzív akusztikai védelemi megoldások is alkalmazhatók.
- (6) A 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) 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<sup>2</sup>-re után egy közepes lombkoronát fejlesztő fa ültetése kötelező. Az ültetendő fa számára min. 1,5x1,5x1,5 m nagyságú ültetőgödört kell kialakítani.
- (6) A felszínen elhelyezhető parkolók esetében minden 4 parkolóhelyre vetítve legalább egy várostűrő, legalább közepes lombkoronát fejlesztő, előnevelt fa ültetendő.
- (7) 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 technológiai
  - i) kiskereskedelem.
- (2) A melléképítmények közül
  - a) a közműbe csatlakozási 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:

<ol style="list-style-type: none"> <li>a) megnevezése:</li> <li>b) területe:</li> <li>c) az egyes telkek beépítési módja:</li> <li>d) a telkek megengedett</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>Népliget Irodaház</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>legkisebb terület:</li> <li>legkisebb közterülethez csatlakozó szélessége:</li> <li>legnagyobb beépítési mértéke:</li> <li>legkisebb zöldfelületi mértéke:</li> <li>legnagyobb szintterületi mutatója:</li> <li>legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:</li> <li>legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>Vi-1/IX-N-1 hrsz: 38293/72 kialakult szabadonálló</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>kialakult</li> <li>kialakult</li> <li><b>60 %</b></li> <li><b>35 %</b></li> <li><b>3.0 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b></li> <li><b>1.25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b></li> <li><b>65 %</b></li> </ol>
<ol style="list-style-type: none"> <li>e) az épületek</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>maximális épületmagassága:</li> <li>minimális párkánymagassága:</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li><b>25 m</b></li> <li><b>25 m</b></li> </ol>

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

- (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:	<b>1. számú területegység</b>	<b>Vi-2/IX-N-1</b>
	Üllői út menti intézményterület	
b) területe:		<b>22.874 m<sup>2</sup></b>
c) az egyes telkek beépítési módja:		<b>szabadonálló</b>
d) a telkek megengedett	legkisebb terület:	<b>7000 m<sup>2</sup></b>
	legkisebb közterülethez csatlakozó szélessége:	<b>70 m</b>
	legnagyobb beépítési mértéke:	<b>45 % (50%)*</b>
	legkisebb zöldfelületi mértéke:	<b>30 %</b>
	legnagyobb szintterületi mutatója:	<b>2.6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója:	<b>1.5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>

e) az épületek	legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	<b>65 %</b>
	maximális épületmagassága:	<b>22 m</b>
	minimális párkánymagassága:	<b>12 m</b>
	maximális párkánymagassága:	<b>30 m</b>

\* 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 gyalogosátjárást a területegység beépítése során biztosítani kell.
- (10) A Szabályozási Terven jelölt kötelező építési 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.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:



<b>Az építési övezet jele</b>		<b>Vi-2/IX-N-2</b>
a) megnevezése:	<b>2. számú területegység</b>	
	Belső vegyes terület	
b) területe:		<b>40.569 m<sup>2</sup></b>
c) az egyes telkek beépítési módja:		<b>szabadonálló</b>
d) a telkek megengedett	legkisebb	területe: <b>6000 m<sup>2</sup></b>
	legkisebb	közterülethez csatlakozó <b>40 m</b>
		szélessége:
	legnagyobb	beépítési mértéke: <b>40 %</b>
	legkisebb	zöldfelületi mértéke: <b>30 %</b>
	legnagyobb	szintterületi mutatója: <b>2.6 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója <b>1.25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke: <b>65 %</b>
e) az épületek	maximális	épületmagassága: <b>24 m</b>
	minimális	párkánymagassága: <b>12 m</b>
	maximális	párkánymagassága: <b>30 m</b>

- (4) Az övezetben, az övezeti határértékek betartása mellett, telkenként több épület is elhelyezhető.
- (5) A 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 technológiai
  - k) kiskereskedelem

- (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-3**

a) megnevezése:	<b>3. számú területegység</b>		
	Vasútvonal menti vegyes terület		
b) területe:			<b>38.809 m<sup>2</sup></b>
c) az egyes telkek beépítési módja:			<b>szabadonálló</b>
d) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	<b>6000 m<sup>2</sup></b>
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	<b>60 m</b>
	legnagyobb	beépítési mértéke:	<b>40 %</b>
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	<b>30 %</b>
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	<b>2.6 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	<b>1.25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	<b>65 %</b>
e) az épületek	maximális	épületmagassága:	<b>24 m</b>
	minimális	párkánymagassága:	<b>12 m</b>
	maximális	párkánymagassága:	<b>40 m</b>

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

a) megnevezése:	<b>4. számú terület egység</b> Albert Flórián út menti intézményterület		
b) területe:			<b>10.240 m<sup>2</sup></b>
c) az egyes telkek beépítési módja:			<b>szabadonálló</b>
d) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	<b>3000 m<sup>2</sup></b>
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	<b>30 m</b>
	legnagyobb	beépítési mértéke:	<b>40 %</b>
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	<b>30 %</b>
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	<b>1.3 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	<b>0.5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
e) az épületek	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	<b>55 %</b>
	maximális	épületmagassága:	<b>22 m</b>
	minimális	párkánymagassága:	<b>8 m</b>
	maximális	párkánymagassága:	<b>22 m</b>

- (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 építési engedély tervdokumentációjához csatolva - 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:
- 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:	<b>5. számú területegység</b> Vasút és a tervezett új közterület közötti intézményterület	
b) területe:		<b>7663 m<sup>2</sup></b>
c) az egyes telkek beépítési módja:		<b>szabadonálló</b>
d) a telkek megengedett legkisebb területe:	legkisebb közterülethez csatlakozó szélessége:	<b>7000 m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb beépítési mértéke:	<b>m</b>
	legkisebb zöldfelületi mértéke:	<b>40 %</b>
	legnagyobb szintterületi mutatója:	<b>30 %</b>
	legnagyobb parkolóterületi szintterületi mutatója	<b>1.0 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb szint alatti beépítés mértéke:	<b>0.5 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
e) az épületek maximális épületmagassága:		<b>55 %</b>
		<b>22 m</b>

minimális	párkánymagassága:	<b>8 m</b>
maximális	párkánymagassága:	<b>22 m</b>

- (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 építési engedély tervdokumentációjához csatolva - 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 (terep lépcső) és lejtő helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetben építményt elhelyezni szabadonálló beépítési móddal az alábbi paraméterek betartásával lehet:

#### Az építési övezet jele

a) megnevezése:	<b>Népliget Volán Buszpályaudvar</b>		<b>K-Közl/IX-N-1 hrsz 38293/72</b>
b) területe:			<b>kialakult</b>
c) az egyes telkek beépítési módja:			<b>szabadonálló</b>
d) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	<b>kialakult</b>
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	<b>kialakult</b>
	legnagyobb	beépítési mértéke:	<b>65 %</b>
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	<b>15 %</b>
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	<b>2.0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi	<b>- m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>

e) az épületek	legnagyobb	mutatója			
	maximális	szint alatti beépítés mértéke:	<b>65 %</b>		
	minimális	épületmagassága:	<b>25 m</b>		
	maximális	párkánymagassága:	<b>4.5 m</b>		
			maximális	párkánymagassága:	<b>25 m</b>

## 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:			
b) területe:			<b>7290 m<sup>2</sup></b>
c) az egyes telkek beépítési módja:			<b>szabadonálló</b>
d) a telkek megengedett	legkisebb	területe:	<b>7000 m<sup>2</sup></b>
	legkisebb	közterülethez csatlakozó szélessége:	<b>50 m</b>
	legnagyobb	beépítési mértéke:	<b>60 %</b>
	legkisebb	zöldfelületi mértéke:	<b>15 %</b>
	legnagyobb	szintterületi mutatója:	<b>2.0 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
	legnagyobb	parkolóterületi szintterületi mutatója	<b>- m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup></b>
e) az épületek	legnagyobb	szint alatti beépítés mértéke:	<b>%</b>
	maximális	épületmagassága:	<b>20 m</b>
	minimális	párkánymagassága:	<b>12 m</b>
	maximális	párkánymagassága:	<b>25 m</b>

- (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 kertépítészeti terv alapján közcélú gyalogos felületként, városi tér jelleggel kell kialakítani.
- (9) A Szabályozási Terven jelölt kötelező építési hosszának minimum 70 %-án épülethomlokzatot kell elhelyezni.
- (10) Az övezet területén felszínen, a parkolóház épületén kívül, parkoló nem alakítható ki.
- (11) Az övezetben kerítés nem létesíthető.

## **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
(38293/59) 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 autósó 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 szóló 1997. 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 környezetvédelmi 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 paramétereikről:

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.

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a Budapest IX. ker. NÉPLIGET VOLÁNBUSZ (Könyves Kálmán krt. – Üllői út – Budapest-Keleti pu. – Hegyeshalom vasútvonal – Albert Flórián út által határolt terület) Kerületi Építési Szabályzatának tervezetéhez

### **1. Társadalmi hatások**

A tervezési célja, hogy az új jogszabályi keretek között egy új Kerületi Építési Szabályzat kidolgozása kerüljön kidolgozásra, mely megteremti a terület intézményi hasznosításának feltételeit, ezzel a kerület egy rendkívül frekventált részének további fejlődése, az ingatlanok beépülése segíthető elő.

### **2. Gazdasági, költségvetési hatások**

A rendelet módosításával az önkormányzat kiadásai várhatóan nem emelkednek.

### **3. Környezeti és egészségügyi következmények**

A rendelet megalkotása során kialakuló beépítés a környezetre kedvezőtlen változást nem okoz, egészségügyi következmények nem várhatóak.

### **4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendelet módosításával az adminisztratív terhek nem változnak.

### **5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A rendelet megalkotása során az új jogszabályi keretek között az önkormányzat a településrendezéssel kapcsolatos feladatkörének tesz eleget, a szabályozási terv megalkotása során megindulhat a területen már évek óta húzódó rendezési és beruházási folyamat.

### **6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek nem változnak.