

A Budapest XIII. kerület Kámfor utca - Béke utca - Gyöngyösi utca - Nővér utca - Fiastyúk utca - Göncöl utca által határolt terület építési szabályzata módosításának szakmai javaslata*

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest, XIII. kerület Kámfor utca - Béke utca - Gyöngyösi utca - Nővér utca - Fiastyúk utca - Göncöl utca által határolt területre terjed ki.

(2) A jelen rendelet csak a rendelet 1. sz. mellékletét képező szabályozási tervvel együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

Általános előírások

2. § (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, ~~a-46/1997. (XII. 29.) KTM-rendelet 9. § b/ pontnak megfelelően~~ felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni csak ezen kerületi városrendezési és építési szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

(2) A jelen szabályzatban nem szabályozott kérdésekben a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), a Budapest XIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 56/2001. (XII. 20.) Ö.K. sz. rendelet (továbbiakban: KVSZ), valamint az általános érvényű egyéb rendelkezések előírásait be kell tartani.

(3) Jelen építési szabályzat csak a rendelet mellékletét képező szabályozási tervvel, valamint a KVSZ-szel együtt alkalmazható.

(4) Jelen szabályozási tervben az alábbi szabályozási elemek és előírások kötelező érvényűek és megtartandók:

a) építési övezeti határvonalak

b) az építési övezeti, ill. övezeti besorolások, az övezeti jellemzők és szabályozási határértékek (beépítési mód, beépítettség legnagyobb mértéke, legnagyobb szintterületi mutató, legnagyobb építménymagasság, legkisebb telekterület méret, a zöldfelület legkisebb mértéke, terepszint alatti beépítésre vonatkozó előírások, közművesítettség mértékére vonatkozó előírások, környezetterhelési határértékek)

c) szabályozási vonalak

d) meglévő szabályozási vonalak (tömbhatárok)

e) kialakult telekállapotok, a telekalakításra és a telkekre vonatkozó előírások

* feketével szedett szövegrészek = a hatályos 21/2002. (IX. 10.) ÖK. sz. rendelet szövege

pirossal szedett szövegrészek = javasolt módosítások

- f) az eredeti előkertek
- g) a fő rendeltetés és a rendeltetési egységek száma
- h) az elhelyezhető funkciók és építmények köre
- i) az építési helyre és arra vonatkozó előírások
- j) a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciók különálló épületben történő elhelyezhetőségére és azok mértékére vonatkozó szabályok
- ~~k) az építmények kialakítására, az építészeti karakter megőrzésére, (szintszámra, párkánymagasságra, gerinemagasságra, tetőidomra, tetőhajlásszögre, tetőfelépítményekre, utcai homlokzatokra, anyaghasználatra, színezésre), az értékvédelemre vonatkozó előírások~~
- ~~l) a fapótlásra és a zöldsávok védelmére vonatkozó szabályok~~
- ~~m) a tervkészítési kötelezettségről szóló előírások (színezési terv, kertépítészeti terv)~~

(5) Jelen szabályzat kötelező szabályozási elemeinek és előírásainak módosítása minimálisan a terület egy egész tömbjére vonatkozó KSZT készítésével lehetséges.

(6) A 2. § (2) bekezdésben nem említett szabályozási elemek és előírások irányadó jellegűek, ezért azoktól a rendelet módosítása nélkül el lehet térni az építési hatóság engedélyével.

(7) Jelen szabályozási tervben meghatározott építési övezetek és övezetek elnevezését és jelölését azok jellemzői és szabályozási határértékei változatlanul hagyásával a XIII. kerületi Önkormányzat saját hatáskörében, egységes nyilvántartási rendszer kialakítása érdekében megváltoztathatja.

II. RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználás, keretövezeti besorolás

3. § (1) Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt terület beépítésre szánt (ezen belül lakó és intézmény) területekre, valamint beépítésre nem szánt területekre (ezen belül zöld, közlekedési és keretövezetbe nem sorolt közterületekre) tagolódik.

(2) A beépítésre szánt területek az FSZKT szerint az alábbi keretövezetbe tartoznak:

a) L4 intenzív kertvárosias lakóterület keretövezetbe tartozik az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt terület tömbjei, kivéve a Göncöl utca - Gyöngyösi utca - Násznagy utca - Mosoly utca által határolt területet, valamint a József Attila tér 4. szám alatti Angyalföldi József Attila Művelődési Központot.

b) L7 teletszerű lakóterület keretövezetbe tartozik a Göncöl utca - Gyöngyösi utca - Násznagy utca - Mosoly utca által határolt tömb, kivéve a József Attila teret és a keretövezetbe nem sorolt közterületeket.

c) I intézményterület keretövezetbe tartozik a József Attila tér 4. szám alatti Angyalföldi József Attila Művelődési Központ.

(3) A beépítésre nem szánt területek besorolása az FSZKT szerint:

a) Z-KK közkert célú zöldterületek területfelhasználási módú területbe tartozik a József Attila tér.

b) KL-KT közlekedési célú közterület területfelhasználási módú területbe sorolt a Béke utca, a Göncöl utca, a Kámfor utca és a Gyöngyösi utca.

c) A 3. § (2) bekezdésben és a (3) bekezdés a/, b/ pontjában nem említett területek keretövezetbe nem sorolt közterületek.

Értékvédelem

4. § (1) A Kámfor utca - Göncöl utca - Gyöngyösi utca - Völegény utca - Mosoly utca - Göncöl utca - Fiastyúk utca - Nővér utca - Gyöngyösi utca - Béke utca által határolt terület városkép szempontjából kiemelt terület. Az eredeti beépítés aránya, ritmusa, építészeti karaktere mindenképpen megőrzendő az időközben történt átalakítások ellenére is. ~~Az eredeti homlokzatok a nyílásrendszer, a tetőforma megőrzése, illetve jelleg azonos helyreállítása kötelező.~~

(2) Az utcakép védelme érdekében felújítás, átalakítás és új építés esetén ~~tilos a kialakulttól eltérő anyagok, színek alkalmazása,~~ az épületek közterületről látható homlokzatait színezni csak színezési terv szerint szabad.

(3) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen az épületek lehetőség szerint megtartandók. A bővítésükre, átalakításukra irányuló építési tevékenység során az eredeti beépítési és építészeti karaktert hordozó elemek megőrzendők - a hozzáépítések az eredeti koncepcióba illeszkedők legyenek. ~~Az építészeti értékvédelemmel kapcsolatos konkrét előírásokat (homlokzat, tetőforma, tetőfelépítmények, anyaghasználat, színezés, stb.) az építési övezeti előírások tartalmazzák, ezek betartása kötelező.~~

(4) Amennyiben a földmunkálatok során váratlan lelet vagy emlék kerül elő, A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 24. §-ában foglaltak szerint kell eljárni és haladéktalanul értesíteni kell a Budapesti Történeti Múzeumot.

III. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

L4-XIII/SZ jelű építési övezet

5. § (1) L4-XIII/SZ - jelű építési övezet jellemzői és szabályozási értékei:

- a) beépítési mód: szabadonálló
- b) a beépítettség legnagyobb mértéke: 30%
- c) szintterületi mutató: $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- d) megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- e) telek területe: kialakult
- f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%
- g) közművesítettség mértéke: teljes (kialakult)
- h) megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke: 35%
- i) környezetterhelési határérték:
 - védett I. levegőtisztaságvédelmi kategória előírásai
 - külső téri megengedett max. zajszint: nappal 60 dB, éjszaka 50 dB

(2) Az építési övezetben épületbővítés vagy új épület létesítése esetén építési hely (a telek beépíthető része) az alábbiakban meghatározott elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalak közötti területrészt, amelyen az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig és a következőkben részletezett egyéb feltételek szerint a lakóépület elhelyezhető

- a) előkert: az eredeti épület homlokvonalának szélességében a kialakult állapot
 - Az előkert felőli építési határvonal a meglévő (ill. az eredeti) épület utca felőli homlokvonalának szélességén kívül: előkert + 4,0 m.

- Saroktelek esetén ez az előírás a főhomlokzati oldalra vonatkozik, az oldalhomlokzat felőli oldalon, 5,0 m-nél szűkebb előkert esetén a kialakult állapot, egyébként az általános (5,0 m-es) előírás alkalmazandó.

b) oldalkert: kialakult állapot vagy 3,0 m

c) hátsókert: 6,0 m

(3) Amennyiben az eredeti épület horizontálisan csak az alapterület maximum 20 %-ával bővül, és a gépjárműtárolás megoldatlan, a következő megoldás alkalmazandó:

a) A hátsó telekhatártól - azzal párhuzamosan mért - 6,0 m szélességű teleksávban különálló épületben egy legfeljebb 18,0 m²-es személygépjármű tároló és vele egy tömegben összesen további max. 12,0 m²-en a háztartással kapcsolatos tároló, barkácműhely, műterem elhelyezhető, ezen épület mentén a hátsókert mérete: 0.

b) A különálló épület **pontos** építési helyét, a tetőforma kialakítását, ~~a csapadékvíz-elvezetés megoldását az elhelyezéssel érintett szomszédos telkek vizsgálatára is kiterjedő elvi engedélyezési eljárás keretében az építési hatóság határozza meg.~~ kerületi tervtanácsi véleménnyel kell igazolni.

c) A különálló épület építménymagassága max. 3,0 m lehet, magastetős kialakítás esetén a tetőhajlásszög nem haladhatja meg a lakóépületnél alkalmazott tetőhajlásszöget.

d) Anyaghasználat és színválasztás tekintetében a lakóépületre előírtakat kell alkalmazni.

e) A főépület toldalékként kialakítandó gépjárműtárolót a kert zöldfelületei megóvására tekintettel kell elhelyezni.

(4) A terepszint alatti beépítés (az övezeti előírásokban megadott mértékig) **az építési helyen belül** az alábbiak szerint létesíthető:

a) az épület alatt

b) épületen kívül az előkert+4,0 m széles utca felőli teleksáv kivételével.

(5) Főépület bővítése esetén a tervezett tető formájának és a homlokzat kialakításának a környezetbe való illeszkedését és az építészeti minőséggel kapcsolatos követelmények teljesülését kerületi tervtanácsi véleménnyel kell igazolni.

L4-XIII/IK jelű építési övezet

6. § (1) L4-XIII/IK - jelű építési övezet jellemzői és szabályozási értékei:

a) beépítési mód: ikresen csatlakozó

b) a beépítettség legnagyobb mértéke: 30%

c) szintterületi mutató: 0,5 m²/m²

d) megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

e) telek területe: kialakult

f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%

g) közművesítettség mértéke: teljes (kialakult)

h) megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke: 35%

i) környezetterhelési határérték:

- védett I. levegőtisztaságvédelmi kategória előírásai

- külső téri megengedett max. zajszint: nappal 60 dB, éjszaka 50 dB

(2) Az építési övezetben épületbővítés vagy új épület létesítése esetén építési hely (a telek beépíthető része) az alábbiakban meghatározott elő-, oldal- és hátsókerti építési határvonalak közötti területrészt, amelyen az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig és a következőkben részletezett egyéb feltételek szerint a lakóépület elhelyezhető

a) előkert: az eredeti épület homlokvonalának szélességében a kialakult állapot

- Az előkert felőli építési határvonal a meglévő (ill. az eredeti) épület utca felőli homlokvonalának szélességén kívül: előkert + 4,0 m.

- Saroktelek esetén ez az előírás a főhomlokzati oldalra vonatkozik, az oldalhomlokzat felőli oldalon, 5,0 m-nél szűkebb előkert esetén a kialakult állapot, egyébként az általános (5,0 m-es) előírás alkalmazandó.

b) oldalkert: kialakult állapot vagy 3,0 m

c) hátsókert: 6,0 m

(3) Amennyiben az eredeti épület horizontálisan csak az alapterület maximum 20 %-ával bővül és a gépjárműtárolás megoldatlan, a következő megoldás alkalmazandó:

a) A hátsó telekhatártól - azzal párhuzamosan mért - 6,0 m szélességű teleksávban különálló épületben egy legfeljebb 18,0 m²-es személygépjármű tároló és vele egy tömegben összesen további max. 12,0 m²-en a háztartással kapcsolatos tároló, barkácműhely, műterem elhelyezhető, ezen épület mentén a hátsókert mérete: 0.

b) A különálló épület pontos építési helyét, a tetőforma kialakítását, a csapadékvíz elvezetés megoldását az elhelyezéssel érintett szomszédos telkek vizsgálatára is kiterjedő elvi engedélyezési eljárás keretében az építési hatóság határozza meg.

c) A különálló épület építménymagassága max. 3,0 m lehet, magastetős kialakítás esetén a tetőhajlásszög nem haladhatja meg a lakóépületnél alkalmazott tetőhajlásszöget.

d) Anyaghasználat és színválasztás tekintetében a lakóépületre előírtakat kell alkalmazni.

(4) A terepszint alatti beépítés - az övezeti előírásokban megadott mértékig - az alábbiak szerint létesíthető:

a) az épület alatt

b) épületen kívül az előkert+4,0 m széles utca felőli teleksáv kivételével.

(5) Új épület építése ~~és a meglévő épület tetőtér beépítése vagy bővítése~~ esetén önálló ~~tűzfal~~ ~~teherhordó fal~~ kell építeni saját telekhatáron belül.

L4-XIII/Z jelű építési övezet

7. § (1) L4-XIII/Z jelű építési övezet jellemzői és szabályozási értékei:

a) beépítési mód: zárt sorú

b) a beépítettség legnagyobb mértéke: 35%

c) szintterületi mutató: 0,6 m²/m²

d) megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,5 m

e) telek területe: kialakult

f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%

g) közművesítettség mértéke: teljes (kialakult)

h) megengedett legnagyobb terepszint alatti beépítés mértéke: 40%

i) környezetterhelési határérték:

- védett I. levegőtisztaságvédelmi kategória előírásai

- külső téri megengedett max. zajszint: nappal 60 dB, éjszaka 50 dB

(2) Az építési övezetben az előkert az eredetileg kialakult állapot szerinti (általában 5,0 m).

a) A szélső (de nem sarok) épületeknél az oldalkert a kialakult állapot szerinti.

b) A sarokpozíciójú épületeknél az oldalkert a meglévő ~~hátranyúló~~ épületsík ~~származó~~ ~~bővítési lehetőség, valamint a 4,5 m bővítési lehetőség~~ és az oldalsó telekhatárok közötti távolságok.

(3) Az építési övezetben épületbővítés vagy új épület létesítése esetén az építési hely (a telek beépíthető része) az alábbiak szerint határolandó le:

a) Közbenső épület esetén az eredeti előkerti építési határvonal és az azzal párhuzamosan az eredeti épület kert felőli homlokvonalától hátrafelé mérve 4,5 m-re húzott hátsókerti építési határvonal közötti területrész.

b) Szélső (de nem sarok) épület esetén az eredeti előkerti és eredeti oldalkerti építési határvonal (max. 20,0 m) és az eredeti épület kert felőli homlokvonalát követő, attól az utcával párhuzamosan 4,5 m-re húzott hátsókerti építési határvonal közötti területrész.

c) Az oldalkerti építési vonal mentén hátranyúló épületrész és az összeépítés szempontjából szomszédos telekhatár közötti távolság a kialakult állapot szerinti, új építés esetén min. 3,0 m.

d) Sarokpozíciójú épület esetében a főhomlokzati oldalon az eredeti előkert, az oldalhomlokzati oldalon 5,0 m (ennél kisebb meglévő méret esetén a kialakult állapot szerinti érték), az eredeti épület kert felőli homlokvonalát követő, attól a főhomlokzati utcavonallal párhuzamosan hátrafelé mérve 4,5 m-re húzott oldalkerti építési határvonal közötti területrész.

e) Az oldalhomlokzat felőli építési határvonal mentén elnyúló épületrész és az összeépítés szempontjából szomszédos telekhatár közötti távolság a kialakult állapot szerinti, új építés esetén min. 3,0 m.

(4) A lakóépület utcára merőlegesen mért mérete nem haladhatja meg a 20,0 m-t.

(5) A terepszint alatti beépítés - az övezeti előírásokban megadott mértékig - az alábbiak szerint létesíthető:

a) közbenső épületeknél:

- az épület alatt

- az épület és a hátsó telekhatár közötti telekrész, kivéve a hátsó telekhatár menti 6,0 m széles területsávot.

b) első (de nem sarok) épületnél:

- az épület alatt

- az épületen kívül az előkert + 4,0 m-es utca felőli teleksáv, továbbá a hátsó telekhatár menti 6,0 m széles teleksáv kivételével

c) Az előkertben terepszint alatti beépítés autólift létesítése céljából megengedett, amely mellett második kapubehajtó létesítése nem lehetséges.

(6) Új épület építése és a meglévő épület tetőtér beépítése vagy bővítése esetén önálló ~~tűzfal~~ ~~teherhordó fal~~ kell építeni saját telekhatáron belül.

(7) ~~Gépjárműtárolás az övezeten belül csak a 8. § (1) bekezdés c/ pontjában foglalt térszín alatti önálló egységként 0,5 m-es földtakarással engedélyezett. Kivétel ez alól a Nővér utcai 26085/357, 358, 359, 360 hrsz-ú és a Násznagy utcai 26085/308, 309, 310, 311 hrsz-ú ingatlanok, ahol térszín felett ikresen esatlakozva is elhelyezhető gépjárműtároló a szabályozási tervlapon jelölt helyen. A gépjárműtároló mérete nem haladhatja meg a 18 m²-t, ahhoz esatlakozóan más funkciójú tároló (barkásműhely, egyéb) nem építhető. Az előkertben létesített 1 db főrőhelyes gépkocsibeálló oldalfal nélküli, önálló tartószerkezetű enyhe hajlású tetővel kerti építményként fedhető be a közbenső telkeknél. Nem saroktelken fekvő végszekciónál az 5. § (3) bekezdésben foglaltak az irányadók. Saroktelkek esetén a különálló gépjárműtárolót a közös hátsókerti telekhatáron ikresen, a főépület előkertméretével megegyezően kell elhelyezni, a kialakításnál az 5. § (3) bekezdésben foglaltak az irányadók.~~

(8) Új épület létesítése vagy a meglévő épület homlokzatát vagy tetőzetét érintő bármilyen átalakítása, bővítése esetén az önkormányzati tervtanács véleményét ki kell kérni.

8. § (1) A telekalakításra és a telkekre vonatkozó előírások

- a) A kialakult telekállapot megtartandó.
- b) Az eredeti előkert megtartandó, abban - az épület földszinti bejáratához csatlakozó előlépcső kivételével - 40 cm kiállású ereszen kívül nem lóghat fölé építményszegély.
- c) ~~Az övezeti előírásokban megadott oldalkert méretén belül semmilyen terepszint feletti építmény, ill. építményszegély nem állhat, ill. nem lóghat bele (meglévő építmény bővítése, átalakítása nem megengedett, ez esetben bontandó), kivéve az épület földszinti bejáratához, illetve teraszához csatlakozó előlépcsőt és az önálló terepszint alatti építményt, amely a terepszint fölé (földtakarással együtt) max. 0,50 m-re emelkedhet ki. Meglévő épület bővítése esetén az önálló tartószerkezetű előlépcső és annak lefedését szolgáló max. 1,0 m kinyúlású előtető nem számít bele az előkert és oldalkert legkisebb méretébe.~~

(2) Az elhelyezhető épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- a) Egy telken a fő rendeltetés egy épületben helyezendő el.
- b) A fő rendeltetés a lakófunkció.
- c) Telkenként 1 lakás ~~helyezhető el~~ alakítható ki.
- d) Új épület építése vagy a meglévő épület bővítése esetén a lakófunkciót kiszolgáló, ill. kiegészítő funkciók (háztartással kapcsolatos tároló, barkácműhely, műterem, járműtároló) a fő rendeltetést szolgáló épülettel egy tömegben helyezendők el, ~~különálló épület nem létesíthető, a meglévő bontandó~~, jelen rendelet 5. § (3), és 6. § (3) és 7. § (7) bekezdésének ~~kivételével figyelembevételével~~.
- e) Állattartás céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(3) A lakóépületek, építmények kialakítására vonatkozó előírások:

- a) Földszintes magastetős épületek helyezhetők el, melyek alapincézhetők, tetőterük beépíthető.
- b) Új épület építésénél vagy a meglévők bővítésénél, ill. átalakításánál is megtartandó:
 - a tetőhajlásszög ($\sim 38^\circ$),
 - a fő gerincirány,
 - a tető karaktere (nyeregtető, ill. kontyolt nyeregtető),
 - az utca felőli párkánymagasság, ha nem szabadonálló az épület.~~az eredeti utcai homlokzat építészeti karakterének jellegzetes elemei (bejárati előtér-tornác, nyílásrendszer, megbontatlan párkány és párkánymagasság, stb.)~~
- c) ~~Új oromfal, oromzat nem alakítható ki.~~
- d) A gerincmagasság max.: 8,50 m lehet.
- e) ~~Tetőtér beépítés esetén a közterület felőli homlokzaton műszakilag megoldható esetben tetősíkból fekvő ablakokat kell alkalmazni.~~
- f) Az utcai homlokzaton a tetőfelépítmények (álló tetőablak) összes vízszintes vetületi hossza nem haladhatja meg az utcai homlokzat vízszintes vetületi hosszának 45%-át. A tetőfelépítmények egyenkénti vízszintes vetületi hossza nem lehet nagyobb 1,5 m-nél, illetve a földszinti legszélesebb ablak vízszintes méreténél. A tetőfelépítmények gerincvonala a tetőidom felső 1/4-e alá essen. Az oldalhatároktól, illetve az oldalhomlokzattól mért 1,0 m-en belül álló tetőablak nem lehet. Az utca felőli tetőtérben erkély, terasz nem létesíthető.
- g) Egy homlokzathoz tartozó tetőfelületen csak egyfajta tömegképzésű álló tetőablakok lehetnek.
- h) A tetők fedésénél pikkelyszerű-tetőfedő anyagok alkalmazandók (cserép vagy ~~palafedés szálcementfedés~~) az eredeti környezetben honos piros és barna színárnyalatokban, ~~a tetőfelépítményeken fémlemez fedés is alkalmazható.~~

i) Az épületek homlokzati színezés~~ével~~ **esetén** az eredeti környezetben kialakult szolid, illeszkedő megoldások követendők, **erős és telt színek nem alkalmazhatók.**

j) A színharmónia biztosítása és a tetőtéri ablakok egységes megjelenése érdekében az engedélyezési tervdokumentációnak része kell legyen a színterv is, amelyben feltüntetendő mindkét oldali szomszédos épület, zárt sorú beépítésnél az érintett és a szemközti ház sor.

k) Egy telken csak 1 db, max. 3 m széles gépkocsi behajtó létesíthető.

l) Új kerítés építése esetén csak **90 %-ban** áttört kerítés építhető, maximum 45 cm magas tömör lábazattal. A kerítés teljes magassága maximum 1,5 méter.

m) Tetőtérbeépítés vagy meglévő épület bővítése esetén a tetőtéri szinten, a hátsókerti homlokzaton erkély, loggia, járható tetőterasz csak a hátsókert felé néző homlokzat vízszintes hosszának 1/3-án létesíthető.

L7-XIII/1 jelű építési övezetbe sorolt Göncöl utca - Gyöngyösi utca - Násznagy utca - Mosoly utca által határolt tömbre vonatkozó részletes előírások

9. § (1) A tömb szabályozási határértékei

a) beépítési mód: keretes

b) a beépítettség legnagyobb mértéke: 45%

c) szintterületi mutató: $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$

d) megengedett legnagyobb építménymagasság: jelenlegi

e) telek területe: jelenlegi

f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 45%

g) közművesítettség mértéke: teljes

h) terepszint alatti építmények: lakóépületek alatti pinceszint+25%

i) környezetterhelési határérték:

- védett I. levegőtisztaság védelmi kategória előírásai

- külső téri megengedett max. zajszint: nappal 60 dB, éjszaka 50 dB

(2) Az elhelyezhető épületek rendeltetésére vonatkozó előírások

a) Az övezet a lakóterületnek a többlakásos, 2-3 emeletes (keretes beépítésű) lakóépületek elhelyezésére szolgáló része.

b) Az épületek közterület felőli földszintjén, üzlethelyiség, intézmények irodahelyiségei, valamint a lakóépületek közös kiszolgáló helyiségei helyezendők el.

(3) A telekalakításra és a telkekre vonatkozó előírások

A kialakult telekállapotok megtartandók, a telkek megosztása nem engedélyezhető.

(4) Az épületekre, építményekre vonatkozó előírások

a) A meglévő épületek építési helyén kívül terepszint felett más építmény nem létesíthető. Új építményt elhelyezni csak a meglévő épületek építési helyén belül, a kialakult kubatúra (alapterület, építménymagasság) megtartásával lehet.

b) A meglévő lakóépületek tetőterei - a meglévő tetőkontúr változtatása nélkül - beépíthetők. Tetőtér beépítésnél kizárólag tetősíkból fekvő ablakok alkalmazhatók.

c) Terepszint alatt - a lakóépületek alatti pinceszinten kívül - az övezeti határérték mértékéig gépkocsitároló létesíthető.

(5) ~~Polgári védelmi létesítmények:~~

~~a) Lakossági motorsziréna: József Attila tér 3. sz., Násznagy u. 28. sz. alatti épületben.~~

~~b) Óvóhely: Gyöngyösi u. 45. sz. (2 db), Gyöngyösi u. 47. sz. (3 db), Gyöngyösi u. 49. sz. (1 db), Gyöngyösi u. 51. sz. (4 db), Gyöngyösi u. 53. sz. (2 db), Gyöngyösi u. 55. sz. (3 db) alatti épületben.~~

~~e) Kivitelezési munkák, amennyiben polgári védelmi létesítményeket (az óvóhelyekhez esatlakozó épületgépészeti és egyéb vezetékeket, valamint az épületen, vagy oszlopon elhelyezett motoros sziréna elektromos kapcsolóját, vezérlőegységét és elektromos esatlakozó kábeleit) érintenek, akkor a tervezett üzemén kívüli helyezéseket a munkák megkezdése előtt 30 nappal a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóságtól meg kell kérni.~~

Az I-XIII/SZ jelű építési övezet

10. § (1) Az építési övezet jellemzői és szabályozási határértékei a KVSZ-ben kialakult állapot szerint.

(2) A telekre vonatkozó előírás: A kialakult telekállapot megtartandó.

(3) A beépítésre és az épületre vonatkozó előírás: A beépítés jelenlegi kialakult mértéke nem növelhető.

IV. BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

A Z-KK-XIII jelű övezet

11. § (1) A zöldterület közkert céljára kijelölt terület (József Attila tér) lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza.

(2) Az övezetben elhelyezhető funkciók: pihenőkert, játszókert és speciális rendeltetésű kert (pl. szoborkert, bemutató kert, emlékmű).

(3) Az övezet jellemzői és szabályozási határértékei:

- a) beépítettség: legfeljebb 1%
- b) legkisebb zöldfelület mértéke: 70%
- c) legnagyobb építménymagasság: 4,5 m
- d) telekosztás nem engedélyezhető
- e) közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.

(4) Az övezetben elhelyezhető épületek, építmények:

Az övezetben - a BVKSZ szerint megengedett építmények közül - vendéglátó épület, a terület fenntartásához szükséges építmények és terepszint alatti építmények nem helyezhetők el.

KL-KT-XIII jelű övezet

12. § (1) A közlekedési területek közlekedési célú közterületek céljára kijelölt része, lehatárolását a szabályozási tervlap tartalmazza, melyek az alábbiak:

- Béke utca
- Göncöl utca
- Kámfor utca
- Gyöngyösi utca.

(2) Az övezet területén a BVKSZ-ben megengedett építmények közül nem helyezhető el:

- mélygarázs

- üzemanyagtöltő állomás, kocsimosó.

Keretövezetbe nem sorolt közterületek

13. § A keretövezetbe nem sorolt közterületek - az eltérő területhasználat alapján - az alábbi kategóriákba tartoznak:

- a) KÖZ 1 - jelű közterület
- b) KÖZ 2 - jelű közterület
- c) egyéb közterületek

A kategóriák területi határait az övezeti térképmelléklet tartalmazza.

KÖZ 1 jelű közterület

14. § (1) A terület kizárólag a pihenő, sport és a játszókert szabadtéri létesítményeinek az elhelyezésére szolgál.

(2) A terület legfeljebb 1,2 m és átlátszó kerítéssel vehető körbe, de korlátlan közhasználatát (az éjszakára történő bezárástól eltekintve) biztosítani kell.

(3) A területen építmény nem helyezhető el.

(4) A területen a zöldfelület legkisebb mértéke 15%-nál kevesebb nem lehet. A területen a 25%-os lombkorona-borítottság biztosítandó (1 közepes nagy lombkoronájú fa/200 m²).

(5) Új közpark kialakítása esetén kertészeti kiviteli terv készítése kötelező.

KÖZ 2 jelű közterület

15. § (1) A terület parkolási -, séta - és pihenő funkciót szolgál. Felszíni parkoló csak fásítottan - 5 állásonként 1 fa - alakítható ki.

(2) A területen terepszint feletti beépítés nem létesíthető, a terepszint alatt a terület 85%-a beépíthető járműtárolás céljára.

(3) A területen a zöldfelület legkisebb mértéke 15%-nál kevesebb nem lehet. A területen a 25%-os lombkorona borítottság biztosítandó (1 közepes nagy lombkoronájú fa/200 m²).

(4) A terület bekeríthető, de a korlátlan közhasználatot biztosítani kell.

(5) Önálló reklámhordozó nem létesíthető. Reklámcélú felület nem helyezhető el korlátokon és közterületi kerítéseken, a padokon, szemétgyűjtőkön, játszóterek berendezésein, a tömegközlekedés tájékoztató tábláin, jegykiadó automatáin, vezetéktartó- és közvilágítási oszlopokon, a közmű-műtárgyak felszín feletti berendezésein, támfalakon, lépcsőkön és minden olyan közterületen elhelyezett tárgyon, melynek nem tartozik a rendeltetéséhez.

Egyéb közterületek

16. § (1) Egyéb közterületekbe tartoznak az alább felsoroltak:

- Fiastyúk utca,
- Szomszéd utca,

- Koma utca,
- Násznagy utca,
- Sógor utca,
- Rokon utca,
- Nővér utca,
- Mosoly utca,
- Vőlegény utca,
- Menyasszony utca,
- Unoka utca,
- Pajtás utca.

(2) 16. § (1) bekezdésben felsorolt közterületekre vonatkozó előírások:

- a) E közterületeken terepszint feletti építmény nem helyezhető el.
- b) E közterületen a köztárgyak közül az önálló reklámhordozó nem helyezhető el.

Közlekedési előírások

17. § (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt terület kialakult közlekedési- és úthálózata megtartandó.

(2) A KL-KT-XIII jelű övezetbe tartozó utak kivételével az utcákat, valamint a Fiastyúk utcát és a Násznagy utcát a Gyöngyösi utca kereszteződéséig „lakó-pihenő övezetként” kell fenntartani.

(3) A keretövezetbe nem sorolt, a kerületi önkormányzat tulajdonában álló utak, utcák (helyi közút) esetében az OTÉK 26. § (3) bekezdés 2.3.4. pontjai nem alkalmazhatók.

(4) Az OTÉK 42. §-a értelmében új épület létesítése esetén a szükséges gépkocsi-elhelyezést minden esetben telken belül kell biztosítani, míg meglévő építmények bővítése, átalakítása, esetében csak a bővítésből, az átalakításból eredő többlet gépkocsi elhelyezéséről kell gondoskodni, a meglévők megtartása mellett.

(5) Új gépkocsi ki-, és behajtó a Kámfor utca menti ingatlanokon a Kámfor utca felé nem tervezhető.

V. SZAKÁGI ELŐÍRÁSOK

Közműhálózatok előírásai

18. § (1) Az 1. §-ban lehatárolt területen építési engedély csak teljes közművesítés esetén adható ki.

(2) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.

(3) A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.

~~(4) A közművezetékek térszint alatti elrendezését az MSZ 7487/2-80. számú szabvány tartalmazza, amely a vizsgált területen az alábbi méretű vezetékeket érinti.~~

~~Vízvezeték előírt védőtávolsága épülettől~~

~~DN 300 mm-ig 3,0 m~~

~~DN 301-700 mm-ig 5,0 m~~

~~DN 701-1200 mm-ig 7,0 m~~

~~Vízfelvezetés épülettől:~~

~~gravitációs esatornánál 3,0 m~~

~~Villamosenergia-ellátási kábel épülettől 0,5 m~~

~~Távközlési kábel épülettől 1,0 m~~

~~(5) Az MSZ 151-es számú szabvány tartalmazza az erősáramú szabadvezeték megközelítését és keresztezési lehetőségét. A 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete a szabvány alapján 19,0-19,0 m, ami építési korlátozást jelent.~~

~~(6) A körzeti gázellátórendszerek esetében az MSZ 7048-as számú szabvány előírásai a mértékadók.~~

Nyomásfokozat	I. kategóriájú épülettől:	II. kategóriájú épülettől:
kisnyomás	3 m (2)	2 m (1)

~~A zárójeles adatok a védelemmel ellátott gázvezetésekre vonatkoznak.~~

~~(7) Közesatornába a vízminőséget illetően csak a 201/2001.(X.25.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő minőségű víz vezethető.~~

~~(8) A föld alatti tűzcsapokat föld feletti tűzcsapokkal kell kiváltani.~~

~~(9) Mobiltelefon torony az L7-XIII/1 jelű építési övezetben lévő épületen, annak térelhatároló szerkezeteire erősítve elhelyezhető.~~

Zöldfelületek előírásai

19. § (1) A Gyöngyösi utca fasorai fővárosi jelentőségű védett fasorok.

(2) Násznagy utcai fasor és a Nővér utcai fasor védendő.

(3) Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területen található közkert (József Attila tér) növényzete a közlekedési területek és a keretövezetbe nem sorolt közterületek zöldsávjai, fasorai megőrzendők, a fasorok kiegészítendő.

(4) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt teljes területen fát kivágni csak a Polgármesteri Hivatalnál beszerzett fakivágási engedély alapján szabad. ~~Az engedélykérés alapjai fakivágási terv és műszaki leírás, valamint számítás, melyben ábrázolt a kivágandó fa, megjelölt a kivágás oka és a pótlás módja. A fapótlás minden esetben kötelező, kivéve a gyümölcsfákat. Fakivágási szempontból a diófa díszfának számít, pótlása kötelező. A pótlást a kivágott törzsátmérő + 50% képlet alapján számítható törzsátmérőnek megfelelő új lombhullató díszfák ültetésével kell elvégezni. Amennyiben a pótlendő fák a fakivágás által érintett ingatlanon nem vagy csak részben helyezhetők el, az el nem ültethető fák ára és költsége a Polgármesteri Hivatal részére külön rendeletben szabályozott eljárás keretében befizetendő és a kerület fásítására fordítandó.~~

(5) Kertépítészeti terv készítendő az építési engedélyezési terv keretében az alábbi esetekben:

a) L7-XIII/1 jelű övezetben az épületeken kívül létesítendő terepszint alatti beépítések tervezésével.

b) A KÖZ 1; KÖZ 2 - jelű közterületek esetében kért építési hatósági engedélyeknél.

(6) A meglévő utca zöldsávok ingatlanonként max. 1 db, legfeljebb 3 m széles behajtósáv létesítése érdekében bonthatók meg, a behajtósáv műanyag gyepráccsal alakítandó ki.

Környezetvédelem

20. § (1) ~~A területen a 4/1984. EÜM sz. Zajvédelmi rendeletben előírt határértékek betartandók.~~

(2) A Béke út melletti zajos, túlterhelt zónában épületakusztikai eszközökkel (korszerű nyílászárók) kell a káros hatásokat mérsékelni úgy, hogy a lakószobákban érvényes határértékek betarthatók legyenek.

(3) A Védett I. levegőtisztaságvédelmi kategória határértékeit meghaladó emissziót keltő funkció az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen nem telepíthető.

(4) ~~A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000. (III. 17.)sz. Korm. rendelet Budapest Főváros XIII. kerületét a kiemelten érzékeny területek közé sorolja.~~

==