

**Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../..... (.....) önkormányzati rendelete**

**a Budapest, XIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló
56/2001. (XII. 20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet
módosításáról a Budapest, XIII. kerület, Róbert Károly krt. – Váci út –
Árbóc utca – Esztergomi út által határolt terület szabályozása érdekében**

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 63/A. § a) pontja és a 65/A. § (2) bekezdésében, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 6. § (3) bekezdés és a 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján megalkotott, Budapest XIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról (KVSZ) szóló 56/2001. (XII. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KVSZ) módosítására, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. § előírásai szerinti vélemények figyelembevételével az alábbi rendeletet alkotja:

A KSZT területi hatálya

1. § (1) A Kerületi Szabályozási Terv (a továbbiakban KSZT) területi hatálya Budapest XIII. kerület Róbert Károly krt. – Váci út – Árbóc utca – Esztergomi út által határolt területre terjed ki.

(2) E rendelet 1. számú mellékletét képezi a Budapest XIII. kerület Róbert Károly krt. – Váci út – Árbóc utca – Esztergomi út által határolt területre vonatkozó szabályozási tervlap, 2. számú mellékletét az ugyanezen területre vonatkozó kiegészítő előírások. E rendelet 1. számú melléklete a KVSZ 7.a/.... számú melléklete, illetőleg a 2. számú melléklete a KVSZ 7.b/.... számú melléklete.

2. § (1) A KVSZ 59.§ (1) új, d) ponttal egészül ki:
„d) VK-XIII-M Magas intenzitású városközponti terület”.

(2) A KVSZ új, 60/A §-al egészül ki:

60/A.§

VK-XIII-M MAGAS INTENZITÁSÚ VÁROSKÖZPONTI TERÜLET

(1) Az építési övezet területén a beépítés módja jellemzően zársorú, de az épületek szabadon állóan is elhelyezhetők.

(2) Az építési övezet területén

a) az alábbi fő rendeltetésű épületek helyezhetők el az 59.§ (4) bekezdés szerinti épületek közül:

1. közintézmény épület,
2. igazgatási épület,
3. irodaépület,
4. szálláshely-szolgáltató épület.

b) az a) pontban megengedett fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként:

1. lakás
2. vendéglátási,
3. kiskereskedelmi,
4. irodai,
5. szolgáltató,
6. igazgatási, kulturális, művelődési célú,
7. szórakoztatási,
8. sport,
9. egészségügyi,
10. autóbusz állomás(t kiszolgáló helyiségek)
11. mélygarázs

funkciók is elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával

c) nem helyezhetők el:

1. nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási épület,
2. ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
3. nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség,
4. üzemanyagtöltő állomás,
5. önálló lakóépület.

(3) Az építési övezet területén kereskedelmi és szolgáltató önálló rendeltetési egységek csak a -2, -1, földszint, 1, és 2 emeleten létesíthetők.

(4) Amennyiben a telek területének - az erről szóló külön szerződés szerint – a terepszinten közhasználat céljára biztosított része nem éri el a 35%-ot úgy a beépítés mértéke legfeljebb 40%, a terepszint felett létesíthető szintterületi mutató 2,5, a terepszint alatt létesíthető szintterületi mutató 0,5 lehet.

(5) Magasépítmény csak akkor létesíthető, ha a telek területének legalább 50%-a terepszinten közhasználat céljára átadott területként kerül kialakításra az önkormányzat és az ingatlan tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés alapján.

(6) Az építési övezet területén a parkolást terepszint alatt kell biztosítani.

(7) A VK-XIII-M építési övezet telkeinek:

- a) legkisebb kialakítható méreteit,
- b) a beépítés legnagyobb mértékét,
- c) a megengedett legnagyobb szintterületi mutató értékét,
- d) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértékét,
- e) a kötelezően előírt legkisebb zöldfelület mértékét,
- f) és a telken építhető épület építménymagasságának előírt legkisebb vagy legnagyobb értékét – a 33.§-ban és a 4. számú mellékletben foglaltak figyelembevételével – a 17/A számú táblázat alkalmazásával kell meghatározni.

17/A számú táblázat

az építési övezet jele	az építési telek						az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
VK-XIII-M	8. 000	-	65	TF 4,5*	95	15**	16,0	30 (45***)
				TA 1,0				

TF: Terepszint felett létesíthető szintterület

TA: terepszint alatt létesíthető szintterület

* A terepszint feletti szintterületi mutató 0,5 értékkel növelhető a KSZT-ben meghatározott feltételekkel

** Tetőkerti kialakítással is biztosítható a KSZT-ben meghatározott feltételek betartásával

*** KSZT-ben meghatározott területen magasépítmény létesítése esetén a más jogszabályban előírt legmagasabb érték

Záró rendelkezések

3. § (1) E rendelet 2012. április 15. napján lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

(3) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Főváros XIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 56/2001. (XII.20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet 2. számú melléklete e rendelet 3. számú melléklete szerint, a 4. számú melléklete e rendelet 4. számú melléklete szerint változik.

Dr. Prehlik Lajos
jegyző

Dr. Tóth József
polgármester

A KVSZ 7. b. / számú melléklete

***Kiegészítő rendelkezések a Budapest, XIII. kerület, Róbert Károly krt. – Váci út – Árbóc
utca – Esztergomi út által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéhez***

1. Értelmező rendelkezések:

1.1. Építési hely terepszint felett korlátozottan beépíthető része:

A tömb belső térarányainak meghatározására szolgáló és a szabályozási terven ábrázolt, a terepszint feletti építési helyen belül, típusonként külön-külön jelölt és eltérő szabályokkal rendelkező területek, melyeken belül az építmények, vagy az építményrészek az egyes szinteken külön meghatározott arányban létesíthetők az 6. pontban előírtak szerint.

Ezen szabályokat kell betartani, akkor is, ha a korlátozottan beépíthető rész lehatárolása két telekre esik.

A különböző térlefedések, felülepítések a különböző típusú terepszint felett korlátozottan beépíthető lehatárolásokon átnyúlhatnak.

Egy-egy adott lehatároláson belül az arra eső valamennyi építménynek, építményrésznek együttesen kell megfelelniük az adott lehatárolás 4. pont szerinti előírásainak.

1.2. Speciális – részben közterület fölötti – építési hely zöldtető / fal létesítése esetén: Amennyiben a lehatároláson belül zöldtetőként / falként kialakított térlefedés / térelhatárolás létesül, az a közúti ürszelvény megtartásával, legfeljebb 7,50 m magas legmagasabb ponttal alakítható ki. Amennyiben az Esztergomi úti lehatároláson belül nem létesül térlefedés / térelhatárolás akkor a „Telepítendő fasor”-t itt is ki kell alakítani.

1.3. Távlati közútfejlesztésre fenntartott terület: a távlati közútfejlesztés helybiztosítására szolgáló területsáv, melyen közművek felszíni műtárgyai sem helyezhetők el.

1.4. Magasépítmény 1. és 2. létesítésére kijelölt terület: A magasépítmény 30 méternél magasabb építményszintjei a lehatárolásokon belül létesíthetők. Ezen magasépítményeknek meg kell felelniük a magasépítményekre vonatkozó mindenkor hatályos fővárosi keretszabályoknak, és legmagasabb pontjuk az 1. lehatárolásban a 75 métert, a 2. lehatárolásban az építménymagasság 2,5-szeresét nem haladhatja meg.

1.5. Épületköz minimális szélessége: a szabályozási tervlapon jelölt helyen, vagy sávban rögzített minimális szélességgel legalább egy épületközt ki kell alakítani, mely a 2. emelet fölött legfeljebb 2 szinten átkötéseket tartalmazhat, de a terepszint alatt teljes mértékben beépíthető.

Az épületköz legkisebb szélessége 12,0 méter. Az épületköz szélessége független az övezetben meghatározott építménymagasságtól és az épületközre néző homlokzatok homlokzatmagasságától, de kialakításánál a tűzvédelmi követelmények érvényesítése érdekében a tűzvédelmi szakhatóság nagyobb szélességet is előírhat.

Az épületközre néző homlokzatokat tűzfalasan kialakítani nem lehet.

Amennyiben az épületköz két telekre esik, úgy az épületköz szélességének legalább 6,0 méteres sávja az egyik telekre essen.

- 1.6. **Aluljáró kapcsolat helye:** a szabályozási tervlapon jelölt lehatároláson belül kell biztosítani legalább egy akadálymentesen kialakított fedett felszíni metrókijáratot, melynek a metróaluljáróval való terepszint alatti kapcsolatát legfeljebb 16 méteres szélességben kell biztosítani.
- 1.7. **Gyalogos kapcsolat:** Az „A” típusú lehatárolás terepszintű gyalogos felületéhez kapcsolódva a terepszinten legalább 12,0 méter szélességű és 7,5 méter belmagasságú akadálymentes gyalogos felületet kell létesíteni, melyek (közterületi) kapcsolódási pontjait
 - a) az Árbóc utcában és az Esztergomi úton a merőleges utcákkal szemközt,
 - b) a Róbert Károly körúton és a Róbert Károly körút-Váci út kereszteződésének irányában az épületközökbenkell kialakítani.

A Róbert Károly körút-Váci út kereszteződésének irányába vezető gyalogos felületnek egyben az 1.6. pont szerinti metrókijáráthoz is kapcsolódnia kell.

- 1.8. **Terepszint:** A telek véglegesen rendezett térfelszíne – akár a pinceszint zárófödémén, talajtakarással, vagy anélkül, akár aláépítetlen természetes talajon kialakítva – amely biztosítja a közterületekhez való csatlakozást a szükséges szintkülönbségek áthidalásával.
- 1.9. **Építészeti összhangteremtés helye:** a volt nyomda tömbjében előírt átlós gyalogos passzázs továbbvezetése céljából.

2. Telekalakítás

- 2.1. Végleges telekrendezés során legfeljebb három telek alakítható ki.
- 2.2. A kialakítandó teleknek legalább az Árbóc, vagy az Esztergomi útról közvetlenül megközelíthetőnek kell lennie és ezen utcák felé eső homlokvonalak legkisebb hossza legalább 80 m legyen.

3. A VK-XIII-M építési övezetbe sorolt terület beépítésére vonatkozó rendelkezések

- 3.1. A földszinti, 1. és 2. emeleti építményrészek által elfoglalt terület a telek területének legfeljebb 55%-a lehet, amelybe valamennyi, a terepszint feletti és a 3. emelet járófödémének alsó síkja közötti, a beépítésbe beszámító építményrészek számítandók bele.

A 2. emelet feletti építményrészek által elfoglalt terület mértéke elérheti a telek területének 65%-át.

- 3.2. A terepszint feletti szintterületi mutató 0,5-ös kedvezménye akkor érvényesíthető, ha:

- a) közhasználat céljára átadott területként kerül kialakításra az önkormányzat és az ingatlan tulajdonos közötti, erről szóló külön szerződés alapján
 - 1. a telek területének legalább 50%-a a terepszinten, és
 - 2. a telek területének legalább 5%-a a gyalogos aluljárónak megfelelő épületszinten, összekapcsolva a terepszinttel és a gyalogos aluljáróval, valamint
- b) a telken az épület többlet szintterületének legalább 20%-a kulturális, művelődési vagy rendezvényszervezésre, illetve közszolgáltatásra alkalmas funkciójú.

3.3. A telekrendezési, beépítési, településképi és építészeti követelmények a tömb egészére készített tervben tisztázhatók.

3.4. Magasépítmény létesítése esetén az előzetesen lebonyolított építészeti tervpályázat eredményei felhasználásával a 3.3. pont szerinti tervben tisztázható:

- a) a magasépítmények városépítészeti kompozíciója, különös tekintettel az épületek magasságára, a magas épület 30 m padlószint feletti épületrészeinek darabszámára, karcsúságára, egymáshoz való helyzetére,
- b) az épületek környezetbe illesztése, különös tekintettel a Teve utca – Róbert Károly krt. – Váci út – Petneházy utca által határolt terület meglévő/tervezett magasépítményeire,
- c) az épületek megjelenése (homlokzatképzése).

3.5. A tervezési területen az épületek földszinti, 1., 2., 3. és 4. emeleti zárófödémeinek a 100 m² egybefüggő területet meghaladó lapostetős kialakítású részeit - az üvegtetős lefedésű építményrészek kivételével - tetőkertként kell kialakítani, legalább 25 cm talajtakarású zöldfelületekkel.

3.6. A szabályozási tervlapon bontandónak jelölt épületek nem bővíthetők.

3.7. A Váci út és az Árbóc utca sarkára kerülő épület földszintjén az üzemeltető által igényelt területen a távolsági tömegközlekedés irányítására szolgáló önálló rendeltetési egység alakítandó ki, mely csak ezen távolsági járatok kitelepítése esetén szüntethető meg.

3.8. A tervezési területen önálló rendeltetési egységként lakások kizárólag az épületek 2. emelet fölötti szintjein alakíthatók ki.

4. Az építési hely terepszint felett korlátozottan beépíthető részeire vonatkozó részletes szabályok a korlátozás típusa szerint

Korlátozással érintett területen a beépítés maximális mértéke: a megadott építményszinteken a beépítésbe beszámító építményrészek által elfoglalt terület

Korlátozással érintett területen a helyiségcsoportok által elfoglalt terület: a megadott építményszinteken minden irányból körülzárt tartózkodásra alkalmas terek csoportjának külső kontúrja által körbezárt terület.

4.1. „A” típusú korlátozással érintett terület

- a) a lehatároláson belül a földszint és a 3. emelet járófödémének alsó síkja között

1. a beépítés maximális mértéke a lehatárolás területének 35%-a,
 2. de ebből legfeljebb a lehatárolás területének 25%-a lehet a helyiségcsoportok által elfoglalt terület;
- b) a lehatároláson belül a 3. emeletről a beépítés maximális mértéke a lehatárolás területének 50%-a;
 - c) a 3. emeleti járófödém alsó síkjának magasságáig a benyúló építményrészek alsó síkja és a terepszint között legalább 7,5 méteres távolságot kell biztosítani, kivéve a 20 m²-t meg nem haladó felületű benyúló építményrészeket;
 - d) a 3. emeletről felfelé az építményrészek alsó síkja és a terepszint között legalább 11 méteres távolságot kell biztosítani;
 - e) a lehatárolás be nem épített területén belül, a terepszinten biztosítani kell egy akkora összefüggő területet, melybe legalább egy 35 méter átmérőjű kör rajzolható, a kör területén belül a végleges rendezett térfelületben szintkülönbségek nem alakíthatók ki. A kör fölé emelt hengerbe semmilyen építményrész nem nyúlhat bele;
 - f) a terepszinten a lehatárolás be nem épített területén belül kell elhelyezni a telekre előírt zöldfelületi minimum legalább 15%-át;

4.2. „B” típusú korlátozással érintett terület

- a) a lehatároláson belül a földszint és a 3. emelet járófödémének alsó síkja között
 1. a beépítés maximális mértéke a lehatárolás területének 45%-a,
 2. de ebből legfeljebb a lehatárolás területének 35%-a lehet a helyiségcsoportok által elfoglalt terület;
- b) a lehatároláson belül a 3. emeletről a beépítés maximális mértéke a lehatárolás területének 70%-a;
- c) a 3. emeleti járófödém alsó síkjának magasságáig a benyúló építményrészek alsó síkja és a terepszint között legalább 7,5 méteres távolságot kell biztosítani, kivéve a 20 m²-t meg nem haladó felületű benyúló építményrészeket;
- d) a 3. emeletről felfelé az építményrészek alsó síkja és a terepszint között legalább 11 méteres távolságot kell biztosítani;

4.3. „C” típusú korlátozással érintett területek („C1”, „C2”)

- a) a lehatároláson belül a földszint és a 2. emelet járófödémének alsó síkja között
 1. a beépítés maximális mértéke a lehatárolás területének 35%-a,
 2. de ebből legfeljebb a lehatárolás területének 30%-a lehet a helyiségcsoportok által elfoglalt terület;
- b) a lehatároláson belül a 2. emeletről a beépítés maximális mértéke a lehatárolás területének 100%-a;
- c) a 2. emeletről felfelé az építményrészek alsó síkja és a terepszint között legalább 7,5 méteres távolságot kell biztosítani;

4.4. „D” típusú korlátozással érintett területek

- a) a lehatároláson belül a földszinten a beépítés maximális mértéke a lehatárolás területének 30%-a;
- b) a lehatároláson belül az 1. emeletről a beépítés maximális mértéke a lehatárolás területének 20%-a;

5. A közterületekre vonatkozó előírások

- 5.1.** A VK-XIII-M építési övezet területét határoló közterületeket a területen belüli térfelszín kert- és térépítészeti, valamint a környezet rendezését is bemutató tervével egységesen kell megtervezni és kialakítani.
- 5.2.** A Róbert Károly krt. és a Váci út között kiszabályozásra kerülő közterület alatt az aluljáró csatlakozást legfeljebb 16 méter szélességben lehet kialakítani úgy, hogy az aluljáró csatlakozás fölött a közművek átvezetése biztosított legyen.
- 5.3.** A metró megállóhoz kapcsolódó gyalogos aluljáró átalakítása során az aluljáróba telepíthető funkciók:
 - a) jegyárusító hely,
 - b) információs helyiség,
 - c) nyilvános WC,
 - d) virágárus,
 - e) könyv és hírlapárus,
 - f) dohánybolt,
 - g) pénzváltó,
 - h) kizárólag melegkonyhai készítményeket nem árusító vendéglátó létesítmény.
- 5.4.** A tervezési területet határoló közterületek mentén kerítés nem létesíthető.
- 5.5.** Közterületen önálló reklámberendezés nem helyezhető el.

6. A közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások

- 6.1.** A VK-XIII-M építési övezet területén a terepszinten közhasználat céljára átadott területeket legalább a KVSZ 60/A § (5) bekezdése szerinti mértékben kell kialakítani, oly módon, hogy annak egésze a véglegesen rendezett térfelületen legyen biztosítva.
- 6.2.** A terepszinten a közhasználat céljára átadott területekbe beleszámíthatók
 - a) a fedett, de nyitott térlefedések (árkádok, felülépítések), valamint
 - b) a telek területének 5%-áig a földszinti beépítésnek a terepszint járható felületeihez közvetlenül kapcsolódó, közösségi tartózkodásra szolgáló helyiségei (belső előcsarnokok, zsibongók, közönségforgalmi fogadóterek stb.)
- 6.3.** A közhasználat céljára átadott területeket a terepszinten úgy kell kialakítani, mintha közterület lenne, és akadálymentesítésükről gondoskodni kell.
- 6.4.** Az épületek földszintjén és a gyalogos aluljáró szintjének megfelelő épületszinten a közhasználat céljára átadott területeket úgy kell kialakítani, hogy minimális szélességük 6 méter, minimális belmagasságuk 4 méter legyen.
- 6.5.** A VK-XIII-M építési övezet területén a terepszinten a közhasználat céljára átadandó területeket egységes kert- és térépítészeti valamint a környezet rendezését is bemutató terv alapján szükséges kialakítani.
- 6.6.** A VK-XIII-M építési övezet területén a gyalogos aluljáró szintjének megfelelő épületszinten a közhasználat céljára átadandó területek térfelülettel, illetve a közterület alatti gyalogos aluljáróval való

kapcsolatának kialakítására és feltételeire vonatkozó részleteit településrendezési szerződésben kell rögzíteni.

7. Közlekedés

- 7.1.** A Róbert Károly körúton és a Váci úton közvetlen gépjármű kiszolgálást biztosító útsatlakozás, kapubehajtó nem létesíthető.
- 7.2.** A VK-XIII-M építési övezet telkein a parkolóférőhely számának meghatározásánál a kerületi parkolási rendeletben előírtakat kell figyelembe venni.
- 7.3.** A VK-XIII-M építési övezetben a telkek rendeltetésszerű használatához szükséges mélygarázsok kiszolgálását elsősorban az Esztergomi útról és az Árbóc utcáról kell biztosítani. Több telek esetében a mélygarázsok összenyithatók a tűzvédelmi szakhatóság előírásainak figyelembevételével.
- 7.4.** A VK-XIII-M építési övezet telkeinek gazdasági kiszolgálását - több telek esetén is -, az Esztergomi út szabályozási tervlapon jelölt szakaszáról kell biztosítani.
- 7.5.** Az Esztergomi úti lakóépülettel szemközti garázs ki- behajtó takartan alakítandó ki:
 - a) növényzettel vagy kertépítészeti eszközökkel, vagy
 - b) a szabályozási tervlapon e célból jelölt lehatároláson belül védő zöldtetővel/fallal.
- 7.6.** Ideiglenes távolsági autóbusz végállomás alakítandó ki az Árbóc utca szabályozási tervlapon jelölt szakaszán indulóhelyekkel, a Váci út szabályozási tervlapon jelölt szakaszán leszállóhellyel.
- 7.7.** Az Árbóc utcai ideiglenes távolsági autóbusz végállomás takartan alakítandó ki a szabályozási tervlapon e célból jelölt lehatároláson belül védő zöldtetővel.
- 7.8.** A VK-XIII-M építési övezet közhasználat céljára átadott területén belül gyalogos és vegyesforgalmú burkolt felületek létesíthetők. A vegyesforgalmú átjárhatóságot biztosítani kell a tömbbelsőn keresztül az Esztergomi út és az Árbóc utca között a megkülönböztetett gépjárművek, taxi számára úgy, hogy az ne érintse a 6.1.e) pont szerint kialakított területet.
- 7.9.** a Megyeri híd (M0-ás északi híd) átadása után kialakuló közlekedési helyzet alapján külön forgalomtechnikai tervben és közlekedési hatástanulmányban kell vizsgálni a Róbert Károly körút és a Váci út csomópont átépítésének lehetőségeit és szükségességét. Amennyiben az indokolt, úgy a VK-XIII-KK3 építési övezet területén, a szabályozási terven a távlati közlekedésfejlesztés céljára lehatárolt területrészt szabályozható jelen terv módosítása nélkül.
- 7.10.** A VK-XIII-M építési övezetben új épület használatbavételének feltételei:
 - a) az Esztergomi útról a Róbert Károly krt. pesti irányába vezető 1 sávós felhajtó kiépülése és forgalomba helyezése,
 - b) a Róbert Károly körút északi oldalán tervezett le- és felhajtó részbeni, vagy teljes kiépítése,

- c) az Esztergomi út 2x1 sávós keresztmetszeti átépítése az Árbóc utca és legalább a b) pont szerinti északi le- és felhajtó között, figyelemmel a forgalomtechnikailag szükséges járműosztályozókra, valamint az Esztergomi út északi irányú továbbépítési igényére,
- d) az Árbóc utca járműosztályozókat és buszmegállókat is biztosító 2x2 sávós keresztmetszetben való kiépítése,
- e) az Árbóc utca – Esztergomi út új csomópontjának kiépítése,
- f) az Árbóc utca Váci út új csomópontjának kiépítése,
- g) a Volán autóbuszok ideiglenes megállóinak helybiztosítása (az Aquincumi híd átadásáig),
- h) a gyalogos aluljáró, illetve az annak megfelelő épületszint és a pinceszint valamint a terepszint közvetlen kapcsolatának kiépítése az e rendeletben meghatározottak szerint.

8. Közművek

- 8.1.** A VK-XIII-M építési övezetben a területről közterületre kell kiváltani az összes, magánterületen lévő közművezetékét.
- 8.2.** Az Esztergomi úton lévő gáznyomáscsökkentő áthelyezését terepszint alatti kialakítással kell megoldani.
- 8.3.** A telekről kiváltandó távhő vezeték helyét az Esztergomi út keresztmetszeti elrendezésében biztosítani kell.
- 8.4.** A telken lévő ø 300-as és ø 400-as vízvezeték kiváltását az Árbóc utca illetve a Róbert Károly körút keresztmetszeti elrendezésében kell biztosítani, vagy a szolgáltató által meghatározott más nyomvonalon.
- 8.5.** Új transzformátor csak épületben helyezhető el, szállítójárművel közvetlenül megközelíthető helyiségben.
- 8.6.** 6 méternél magasabb elektronikus hírközlési építmény - beleértve a műtárgynak minősülő antennatartó szerkezetet is - a területen nem helyezhető el.
- 8.7.** Kisméretű távközlési antenna (mikrocella) az épületek homlokzatán nem látható módon helyezhető el.

9. Zöldfelületek

- 9.1.** A VK-XIII-M építési övezet területén az építési engedély iránti kérelem részeként az egész területre vonatkozó egységes kertépítészeti engedélyezési tervet kell benyújtani.
- 9.2.** Új épület használatbavételének feltétele a kertépítészeti engedélyezési terv szerinti zöldfelületek kialakítása.
- 9.3.** Fasor telepítendő az Esztergomi út mentén, a szabályozási tervlapon jelölt helyen – amennyiben az útkeresztmetszet műszaki kialakítása lehetővé teszi – az arra javasolt faegyedek megtartásával. A faegyedeket egymástól 10 méternél, vagy a tűzoltó szakhatóság előírásai szerint meghatározott minimális méretnél nagyobb távolságra ültetni nem szabad.
- 9.4.** A közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen csak automata öntözőrendszer kiépítésével együtt telepíthetők fasorok és zöldfelületek.

9.5. A VK-XIII-M építési övezet területén a telek beépítetlen területének minden megkezdett 400 m²-e után egy lombos fa telepítendő.

9.6. Az előírt zöldfelület

- a) legalább 2/3-a teljes értékű alá nem épített zöldfelület, vagy teljes értékűen beszámítható, legalább 2 m talajtakarású tetőkerti zöldfelület, és
- b) legfeljebb 1/3-a - minimum 0,5 m talajtakarású - tetőkerti zöldfelület.
- c) A zöldfelületbe a vízfelületek területük 50%-ának mértékéig számíthatók be.

10. Környezetvédelem

10.1. A Váci út és a Róbert Károly körút irányába néző homlokzattal

- a) lakás nem létesíthető,
- b) egyéb zajvédelmi szempontból védendő funkció telepítése szükség esetén passzív akusztikai védelem biztosításával lehetséges.

11. Régészet

11.1. A szabályozási terv alá vont terület régészeti érdekű terület, melyen tereprendezésnél és egyéb földmunkával járó beruházásnál a munkálatokat az illetékes hatóság előírásai szerint lehet elvégezni.

12. Településrendezési szerződés

12.1. A KSZT-ben rögzített városfejlesztési célok megvalósítását településrendezési szerződés segíti, melyben elsősorban:

- a) ütemezett megvalósítás esetén a tömb egységes építészeti megjelenését biztosító tervi követelmények,
- b) a közhasználat céljára szolgáló terület kialakításának módja és feltételei,
- c) a közhasználatú parkolóférőhelyek kialakításának és használatának módja,
- d) a közterület alatti aluljáró-kapcsolat létesítésének,
- e) új épület használatbevételeinek (közmű-, közlekedési létesítmények, zöldfelületek megvalósításához kötött),
- f) Volán autóbusz végállomás létesítésének,
- g) magasépítmény létesítésének feltételei kerülnek meghatározásra.

3. számú melléklet a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../..... (.....) önkormányzati rendelethez

**Budapest Főváros XIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 56/2001.
(XII.20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet 2. számú mellékletének
módosítása**



módosítással érintett terület



4. számú melléklet a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../..... (.....) önkormányzati rendelethez

**Budapest Főváros XIII. kerület Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 56/2001.
(XII.20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet 4. számú mellékletének
módosítása**



módosítással érintett terület

**KÖTELEZŐ LEGKISEBB
ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG**

-  min. 18 m
-  min. 21 m

**MEGEGEDETT LEGNAGYOBB
ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG**

-  max. 5,0 m (53)
-  max. 10,5 m (9)
-  max. 12,5 m (6)
-  max. 14,0 m (9)
-  max. 16,0 m (191)
-  max. 22,0 m
-  max. 25,0 m
-  max. 33,0 m
-  magasépület elhelyezésére alkalmas terület

