



xxxx/2015. (xxxx.xxxx.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet

**a Budapest Főváros XIII. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról
szóló 56/2001. (XII. 20.) önkormányzati rendelete módosításáról**

a

**Budapest, XIII. kerület Váci út - Babér utca - Madarász Viktor utca - Fiastyúk utca által határolt
terület szabályozása érdekében**

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott jogalkotási hatáskörében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (3) bekezdésében foglalt feladat- és hatáskörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) és 13. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

- 1.§** A Kerületi Szabályozási Terv (továbbiakban: KSZT) területi hatálya Budapest **XIII. kerület Váci út - Babér utca - Madarász V. utca - Fiastyúk utca** által határolt területre terjed ki.
- 2. §** A Budapest Főváros XIII. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról szóló **56/2001. (XII. 20.)** önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **KVSZ**) az alábbi címmel és **67/C.§-sal** egészül ki:

**„I-XIII-Z/3
VEGYES RENDELTETÉSŰ INTÉZMÉNYTERÜLET
67/C. §**

- (1) Az építési övezet területe jellemzően zártosuló, keretes vagy zártudvaros beépítésű intézmények, irodaépületek, és lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet egyes telkeinek beépítési paramétereit, az építés feltételeinek részletes szabályait KSZT-ben kell meghatározni a 22. sz. táblázat figyelembevételével.
- (3) Az övezet területén a parkolást a terepszint alatt, vagy parkolóházban kell biztosítani.
- (4) A beépítés mértéke legfeljebb 10%-kal növelhető akkor, ha az épület belső udvara a földszint felett járható zöldtetővel kerül kialakításra, de az efeletti szintek beépítési mértéke nem haladhatja meg az előírt 65%-ot.
Az így kialakuló földszint feletti udvarterületek legalább 50%-át minimum 50 cm-es talajvastagságú tetőtertként kell kialakítani, és fenntartani.
- (5) A I-XIII-Z/3 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 és legnagyobb értékét – a 33.§-ban és a 4. számú mellékletben foglaltak figyelembevételével -a 22/C. sz. táblázat alkalmazásával kell meghatározni.
A KSZT a 22/C. számú táblázat határértékeit szigoríthatja, ha a kialakult állapot, illetőleg a városkép kedvezőbb kialakítása, vagy egyéb műszaki szempontok azt indokolttá teszik.
- (6) Amennyiben az övezetben lévő telkeken megvalósuló épületben a szintterület 50%-át meghaladó mértékben lakások létesülnek, a szintterületi mutató 0,5 értékkel csökken.



22/C számú táblázat								
A hatályos KVSZ I-XIII zárt sorú övezetei								
az építési övezet jele	az építési telek						az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m ²	m	%	m ² /m ²	%	%	m	
I-XIII-Z3	2500	30	65*	4,0 4,5**	75/100***	20	16/18****	26
* a (4) bekezdés figyelembevételével ** közhasználat céljára átadott terület kialakítása esetén ***kizárólag mélygarázs létesítése esetén ****Váci út felőli minimális építménymagasság								

3. § A KVSZ 7.a/xxx. számú melléklettel, e rendelet 1. mellékletével egészül ki.
 4. § A KVSZ 7.b/ xxx. számú melléklettel, e rendelet 2. mellékletével egészül ki.
 5. § A KVSZ 2. számú melléklete e rendelet 3. számú melléklete szerint módosul.
 6. § A KVSZ 4. számú melléklete e rendelet 4. számú melléklete szerint módosul.

Záró rendelkezések

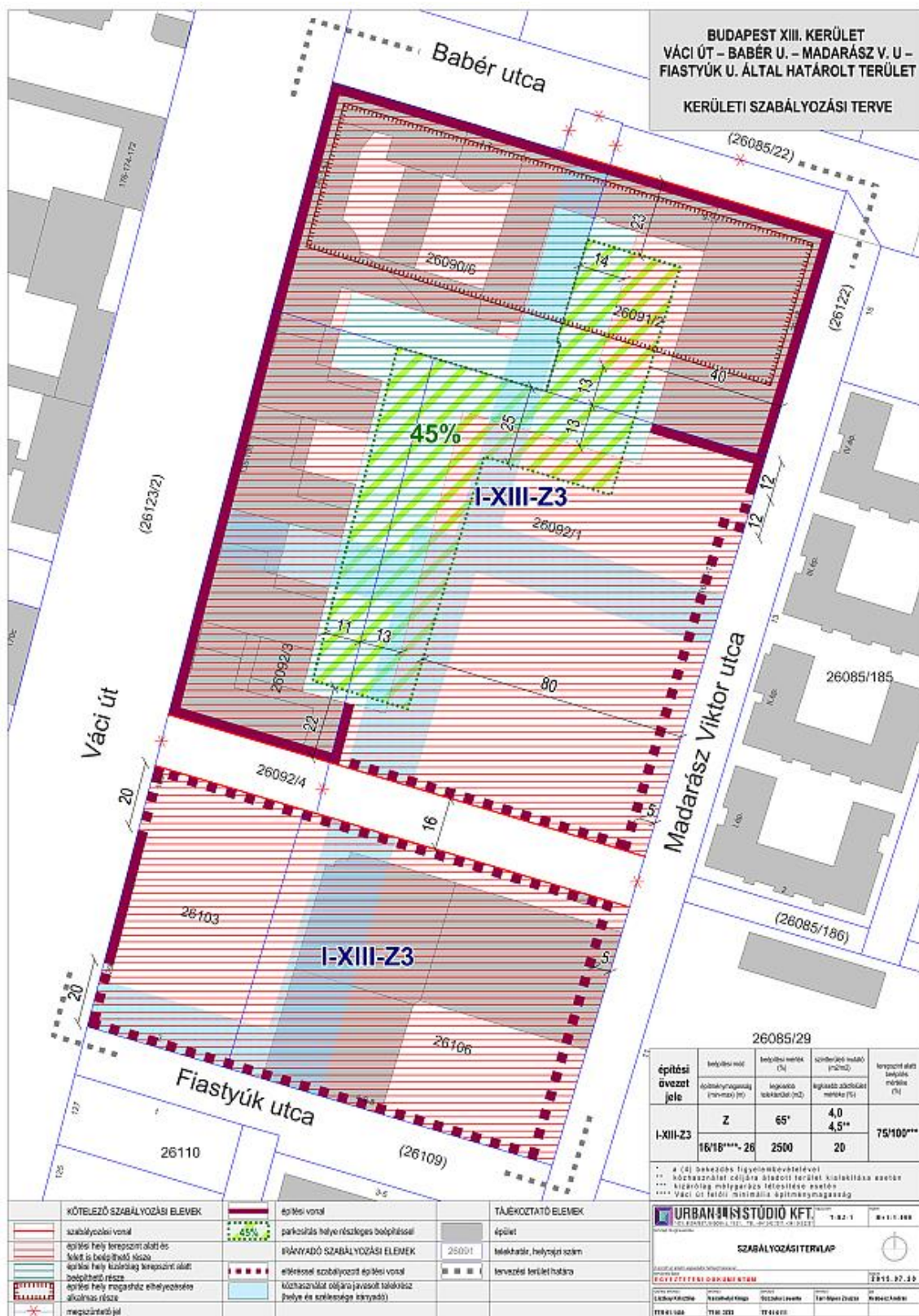
7. § (1) Jelen rendelet az kihirdetését követő **15. napon** lép hatályba.
 (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
 (3) Hatályát veszti a Budapest XIII. kerület Váci út - Babér utca - Madarász V. utca - Fiastyúk utca által határolt terület építési szabályzatáról szóló **27/2000. (IX. 18.)** Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet és az annak módosításáról szóló **23/2012. (V. 21.)** Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet.

dr. Bujdosó Sándor
jegyző

dr. Tóth József
polgármester

1. számú melléklet az xxxx/2015. (xxxx.xxxx.) **Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelethez,**
a KVSZ 7.a/xxxxx. számú melléklete:

Budapest, XIII. kerület Váci út - Babér utca - Madarász Viktor utca - Fiastyúk utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervlap





2. számú melléklet az xxxx/2015. (xxxx.xxxx.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelethez, a KVSZ 7.b/xxxxx. számú melléklete:

Kiegészítő rendelkezések a Budapest, XIII. kerület Váci út - Babér utca - Madarász V. utca - Fiastyúk utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéhez

[(...../2015. (.....))]

1. Értelmező rendelkezések:

1.1. Építési hely

- a) **kizárólag terepszint alatt beépíthető részén:** kizárólag a beépítésbe be nem számító épületrészek helyezhetők el;
- b) **terezsint alatt és felett is beépíthető részén** bármely szinten elhelyezhető a telek beépítési mértékébe beszámítandó épületrész.

1.2. Építési vonal: az építési helyen belül a terepszint felett - a visszahúzott tetőemelet utcai homlokzatát nem számítva -, az épület utcai homlokzati felületének legalább a 75%-ával az építési vonalon kell, hogy álljon. Az építési vonaltól:

- a) az eltérés legfeljebb 3,0 méter mélységű lehet a telekbelső irányába, a vonalon kívülre csak erkély, előtető, vagy a homlokzatfelület 15%-át nem meghaladó építményrész nyúlhat,
- b) a telek oldalhatárától számított 6,0 méteres hosszön eltérni nem lehet,

1.3. Eltéréssel szabályozott építési vonal: az építési helyen belül az épület utcai homlokzati felületének legalább a 30%-a az építési vonalon kell, hogy álljon, a vonaltól eltérni – erkély, előtető kivételével - csak a telekbelső irányában lehet.

Az eltéréssel szabályozott építési vonaltól a telek oldalhatárán a zárt sorú csatlakozás határvonalától számított 3,0 méteres hosszön eltérni nem lehet, kivéve ha ott mindkét telekre vonatkozó épületköz kerül kialakításra.

A homlokzati felület megállapításánál figyelmen kívül kell hagyni:

- a) a visszahúzott tetőemelet utcai homlokzatának felületét,
- b) az épületköz sávját,
- c) közhasználat céljára átadott terület miatt történő hátraléptetését, teresedés képzését.

1.4. Közhasználat céljára javasolt telekrész: önkormányzattal kötött szerződés alapján a telek közhasználat céljára kialakítható területrésze.

1.5. Parkosítás helye részleges beépítéssel: a lehatároláson belüli területet telkenként legalább a tervlapon jelölt arányban parkosított területként kell kialakítani és fenntartani, alá nem épített módon vagy tetőkertként. A lehatároláson belül az építési hely terepszint felett is beépíthető részén épületrész elhelyezhető.

2. Szabályozás végrehajtása

2.1. A Babér utcai épületek vonalában rögzített szabályozás vonalának végrehajtásáig az épületek előtti telekrészek közhasználat céljára átadott telekrésznek tekintendők.

3. Telekalakítás

3.1. A Babér utca és az új utca (Agyag utca folytatása) közötti tömbben magánút kialakítható, legalább 12 méteres szélességgel, a szabályozási terven jelölt közhasználat céljára javasolt telekrész gyalogos irányainak figyelembevételével.

3.2. Nyeles telek nem létesíthető.



4. A közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások

- 4.1.** A javasolt gyalogos átvezetés biztosítása érdekében kialakítható közhasználat céljára átadott terület megvalósítása esetén:
- a) az övezetben meghatározott szintterületi mutató mértéke 0,5-tel növelhető,
 - b) a gyalogos átvezetés helyén legalább 4,00 méter széles szabad átjárást kell biztosítani,
 - c) a gyalogos átvezetés földszinten, épület árkádosított területén is kialakítható;
 - d) a közhasználat céljára átadott területet a terepszinten úgy kell kialakítani, mintha az gyalogos, vagy – kizárólag mélygarázs megközelítése érdekében - vegyes forgalmú közterület lenne,
 - e) a közhasználat céljára átadandó terület pontos helyét az önkormányzattal e célból kötött szerződés szerint kell megvalósítani, melynek tényleges kialakítása eltérhet a szabályozási terven jelzett sávától,
 - f)
 - g) a közhasználat céljára átadott terület további kialakítására és használatára vonatkozó szabályokat a tulajdonos és az önkormányzat közötti külön szerződés rögzíti.

5. Rendeltetés

- 5.1.** Lakóépület vagy lakás rendeltetést tartalmazó épületrész nem létesíthető a Váci út, és a Fiastyúk utca menti telken.

6. Terepszint feletti építmény(rész)ek

- 6.1.** A zárt sorú épületcsatlakozásnál takaratlan tűzfal a közterület felé nem alakulhat ki.
- 6.2.** Épületköz szélessége – függetlenül a közhasználatú átadás tényétől és szélességétől – legalább 18 méter legyen.
- 6.3.** A Fiastyúk utca és az Agyag utca folytatásában kialakuló új utca közötti tömbben,
- a) a Madarász Viktor utca felőli oldalon az építési vonalon álló homlokzat magassága (F/L) nem haladhatja meg a 25,0 métert
 - b) az épület legmagasabb pontja a gépészeti berendezések takart elhelyezésével együttesen legfeljebb 35 m lehet,
 - c) magasház nem létesíthető.
- 6.4.** Az Agyag utca folytatásában kialakuló új utcától északra
- a) a Madarász Viktor utca felőli oldalon,
 - aa) az építési vonalon álló homlokzat magassága (F/L) nem haladhatja meg a 22,0 métert,
 - ab) az építési vonal síkjában felmért 22,0 m magasságú vonalra emelt 45 fokos sík alatt az épület legmagasabb pontja a gépészeti berendezések takart elhelyezésével együttesen legfeljebb 30 méterig emelkedhet,
 - b) a szomszédos meglévő épülethez való csatlakozásnál annak magasságát az új épület elérheti akkor is, ha az az a) pontban megadottnál nagyobb.
- 6.5.** Kerítés a telek homlokzatalán nem létesíthető, csak az utcai homlokzatok vonalában és a tömbbelsőben, egységes kivitelben, legalább 70%-os áttörtséggel.

7. Terepszint alatti építmény(rész)ek

- 7.1.** Az építési vonal és az építési hely határa közötti sávba
- a) a terepszint alatti építmény benyúlhat, földmém zöldtető alakítandó ki, gyalogos felületet biztosító burkolat létesíthető,
 - b) erkély, előtető, tető, a homlokzatfelület 15%-át nem meghaladó építményrész benyúlhat.



8. Zöldfelületek

8.1. Az előírt legkisebb zöldfelület kialakítása során

- a) annak legalább egyharmada legyen teljes értékűen beszámítható
 - aa) alá nem épített zöldfelület, vagy
 - ab) legalább 2,0 m talajtakarású tetőkerti zöldfelület,
- b) tetőkertként 30–80 cm termőrétegű kétszintes, gypszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállományú tetőkerti zöldfelület számítható be, az OTÉK szerinti 40%-ban.

8.2. Az terepszinten és az épület valamely emeleti szintjén létesített zöldsztető zöldfelülete akkor számítható be az előírt legkisebb zöldfelület területébe, ha annak funkcionális használata biztosított.

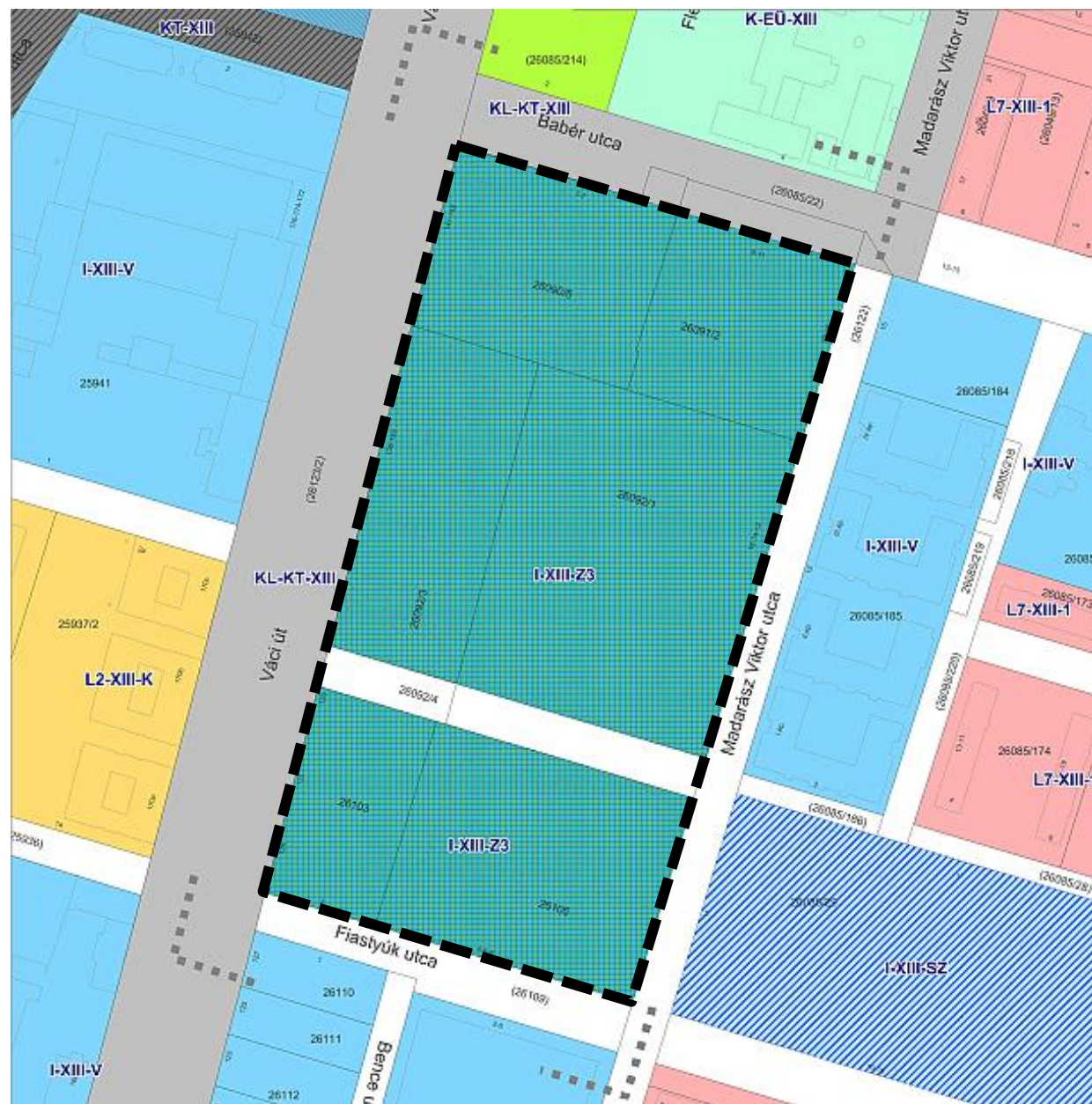
9. Környezetvédelem

9.1. A volt ipari ingatlan (hrsz.: 26092/1) területének beépítése előtt igazolni kell a korábbi ipari használatból eredő esetleges talaj szennyezettség megszüntetését.

10. Parkolás

10.1. A terület egészére vonatkozik a BVKSZ 6.§ (1) a) pontja szerinti metróállomás 500 méteres körzetében érvényes engedmény.

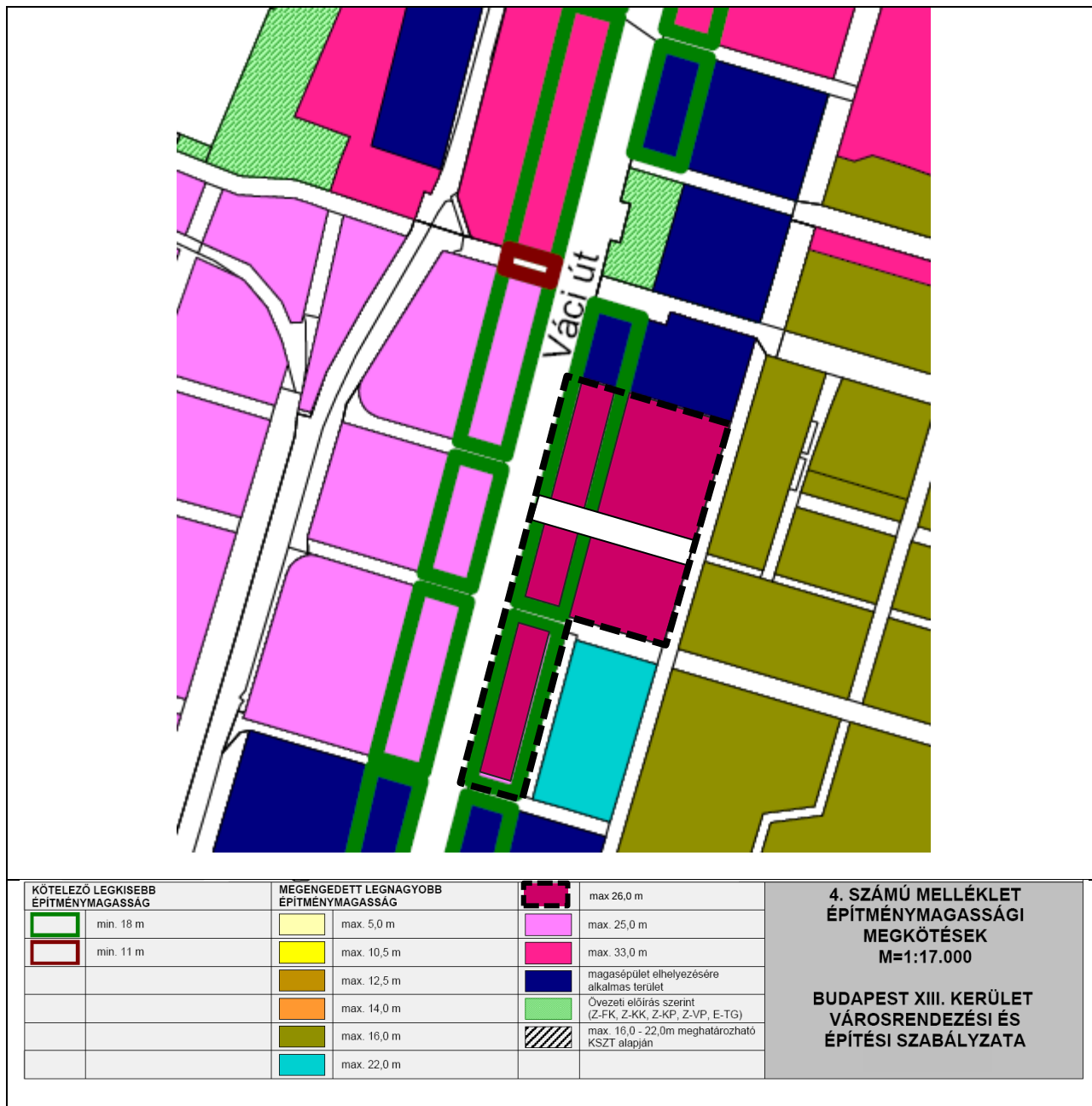
3. melléklet a/2015. (.....) önkormányzati rendelethez
a Budapest Főváros XIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló
56./2001. (XII.20.) önkormányzati rendelet 2. számú mellékletének módosítása



változással érintett terület

4. melléklet a/2015. (.....) önkormányzati rendelethez

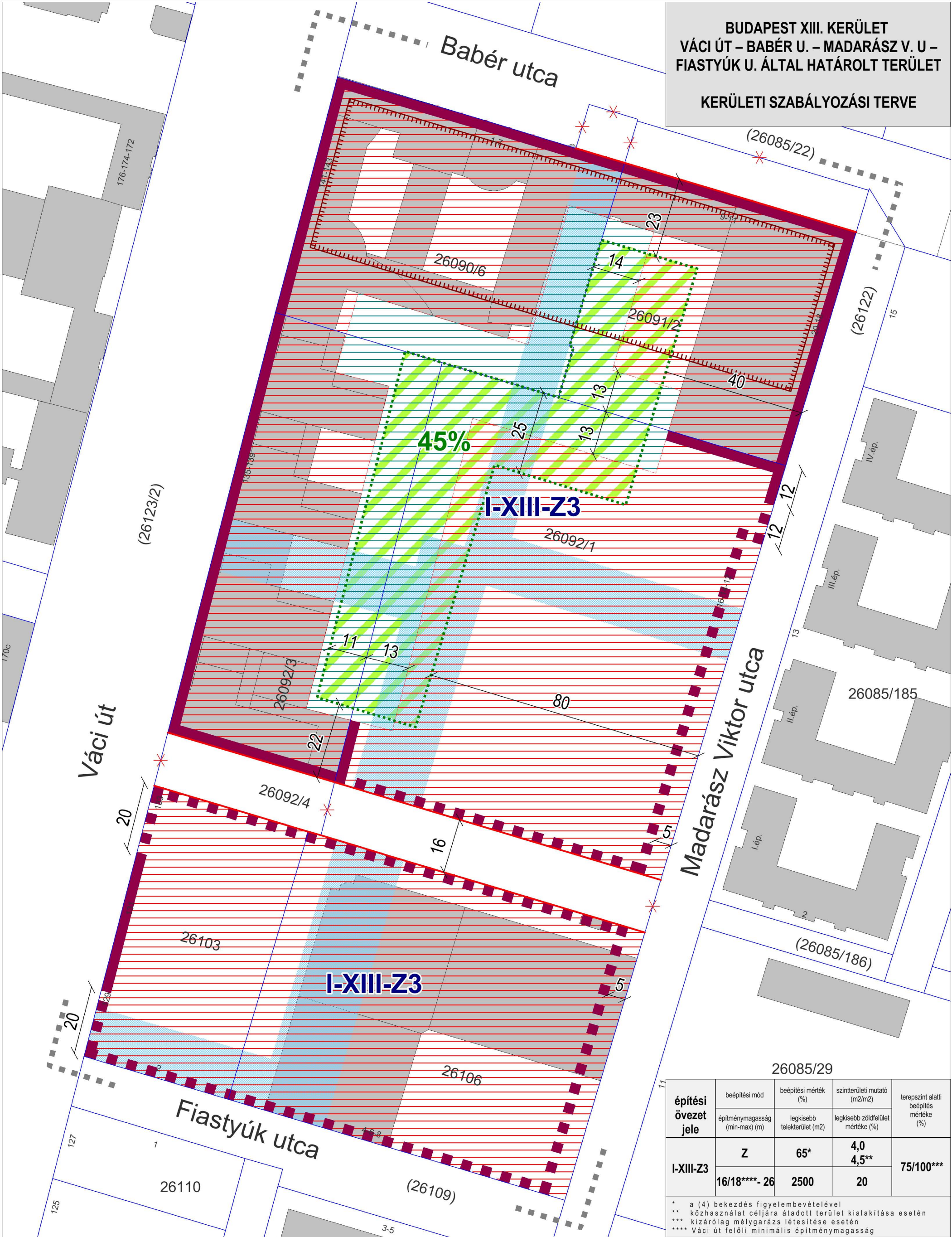
a Budapest Főváros XIII. kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 56./2001. (XII.20.) önkormányzati rendelet 4. számú mellékletének módosítása



változással érintett terület

BUDAPEST XIII. KERÜLET
VÁCI ÚT – BABÉR U. – MADARÁSZ V. U –
FIASTYÚK U. ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET

KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE



építési övezet jele	beépítési mód	beépítési mérték (%)	szintterületi mutató (m2/m2)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)
	építménymagasság (min-max) (m)	legkisebb telekterület (m2)	legkisebb zöldfelület mértéke (%)	
I-XIII-Z3	Z	65*	4,0	75/100***
	16/18****- 26	2500	20	

* a (4) bekezdés figyelembevételével
** közhasználat céljára átadott terület kialakítása esetén
*** kizárólag mélygarázs létesítése esetén
**** Váci út felőli minimális építménymagasság

KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK		TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK	
	szabályozási vonal		épület
	építési hely terepszint alatt és felett is beépíthető része		telekhatár, helyrajzi szám
	építési hely kizárólag terepszint alatt beépíthető része		tervezési terület határa
	építési hely magasház elhelyezésére alkalmas része		
	megszüntető jel		

	építési vonal
	parkosítás helye részleges beépítéssel
IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK	
	eltéréssel szabályozott építési vonal
	közhasználat céljára javasolt telekterület (helye és szélessége irányadó)

URBAN-TERVSTÚDIO KFT. 1031. BUDAPEST, KADÓSA U. 19-21. TEL: +361 242 2057, +361 242 2257 tervező megnevezése		tervező T-SZ-1	lépték M = 1 : 1.000
SZABÁLYOZÁSI TERVLAP			
Készült az állam által megnevezett közhasználatú terület alapján tervezési terv EGYEZTETÉSI DOKUMENTUM dátum 2015.07.20			
vezető tervező Liszky Krisztina TT/1 01-1455	tervező Vasárhelyi Kinga TT 01-3723	tervező Szczuka Levente TT 01-6111	tervező Tarr-Sipos Zsuzsa gis Krabesz András