

**Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2014. (.....) önkormányzati rendelete**

**a Budapest Főváros XIII. Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatról
szóló 56/2001. (XII. 20.) önkormányzati rendelete módosításáról a
Budapest, XIII. kerület Népfürdő utca – Vizafogó utca – Esztergomi út –
Jakab József utca – Dagály 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 Népfürdő utca – Vizafogó utca – Esztergomi út – Jakab József utca – Dagály utca által határolt területre terjed ki.

2. § (1) A KVSZ 40. §-ának (1) bekezdése kiegészül az alábbi e) ponttal:

“e) L1-XIII-Z Zárt sorú beépítésű nagyvárosias lakóterület”

(2) A KVSZ kiegészül az alábbi címmel és 44/A. §-sal:

**„L1-XIII-Z
ZÁRTSORÚ BEÉPÍTÉSŰ NAGYVÁROSIAK LAKÓTERÜLET
44/A. §**

(1) Az övezet az L1 keretövezet területének zárt sorú jelleggel beépíthető része.

(2) Az övezet területén kereskedelmi rendeltetésű egység csak az épület pinceszintjén, földszintjén és I. emeletén alakítható ki.

(3) Az elhelyezhető bruttó kereskedelmi szintterület legfeljebb 1 000 m².

(4) Az L1-XIII-Z 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 3/B. sz. táblázat alkalmazásával kell meghatározni a megadott paraméterek között, ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik.

A KSZT a 3/B. számú táblázat határértékeit szigoríthatja, ha a kialakult állapot, illetve a városkép kedvezőbb kialakítása, vagy egyéb műszaki szempontok azt indokoltá teszik.

3/B. sz. táblázat

az építési övezet jele	az építési telek							az épület	
	beépítési módja	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	
L1-XIII-Z	zárt sorú	4000	30	55(65*)	2,5**	80	25	10,5	22

*kizárólag földszinten

** közcélú sportlétesítmény esetén 0,5 értékkel növelhető

„

3. § (1) A KVSZ 40. §-ának (7) bekezdése kiegészül az alábbi d) ponttal:

“d) L7-XIII-1/B Alacsony intenzitású lakótelep”

(2) A KVSZ kiegészül az alábbi címmel és 56/C. §-sal:

**„L7-XIII-1/B
ALACSONY INTENZITÁSÚ LAKÓTELEP
56/C. §**

(1) A jelen § előírásait az 56. § rendelkezéseivel együtt kell alkalmazni.

(2) Az L1-XIII-1/B 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 4. számú mellékletben foglaltak figyelembevételével a 14/C. sz. táblázat alkalmazásával kell meghatározni a megadott paraméterek között, ha a szabályozási terv másként nem rendelkezik.

A KSZT a 14/C. sz. táblázat határértékeit szigoríthatja, ha a kialakult állapot, illetve a városkép kedvezőbb kialakítása, vagy egyéb műszaki szempontok azt indokoltá teszik.

14/C. sz. táblázat

az építési övezet jele	az építési telek							az épület	
	beépítési módja	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	
L7-XIII-1/B	KA*	2 500	40	50	2,4	60	45	7,5	16

* kialakult

»

4. § A KVSZ 69. § (4) bekezdése kiegészül az alábbi mondattal:

“A telek területének 10%-át elérő közhasználat céljára átadott terület esetén KSZT a sportfunkció arányát ettől eltérően is meghatározhatja.”

5. § A KVSZ 80. §-a kiegészül az alábbi 31/B. sz. táblázattal:

31/B sz. táblázat

az építési övezet jele	az építési telek							az épület	
	beépítési módja	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	
KV-SZK-XIII	szabadon álló	25 000	KA*	15	0,2	50	70	3,5	12

* kialakult

6. § A KVSZ 7.a/... számú melléklettel, e rendelet 1. mellékletével egészül ki.

7. § A KVSZ 7.b/... számú melléklettel, e rendelet 2. mellékletével egészül ki.

8. § A KVSZ 2. számú melléklete e rendelet 3. számú melléklete szerint módosul.

Záró rendelkezések

9. § Ez a rendelet 2014. július 31. napján lép hatályba.

10. § A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

11. § Hatályát veszti a Budapest Főváros XIII. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének a 28/2005. (XII.19.) önkormányzati rendelettel módosított lehatárolású 39/2003. (IX.22.) önkormányzati rendelete a Budapest XIII. kerület Vízafogó utca – Esztergomi út – Dagály utca – Népfürdő utca által határolt terület kerületi szabályozási tervéről.

Dr. Prehlik Lajos
jegyző

Dr. Tóth József
polgármester

Indokolás

A Budapest, XIII. kerület Népfürdő utca – Viza fogó utca – Esztergomi út – Jakab József utca – Dagály utca által határolt területre vonatkozó, 39/2003. (IX.22.) önkormányzati rendelettel elfogadott Kerületi Szabályozási Terv felülvizsgálata indokolt közhasználatú gyalogos sétány céljára terület kijelölése és a sportfunkciók megőrzése céljából.

**Budapest, XIII. kerület Népfürdő utca – Vizafogó utca – Esztergomi út – Jakab József utca
– Dagály utca által határolt területre vonatkozó szabályozási tervlap**



Kiegészítő rendelkezések a Budapest, XIII. kerület, Népfürdő utca – Vizafogó utca – Esztergomi út – Jakab József utca – Dagály utca által határolt terület Kerületi Szabályozási Tervéhez

1. Fogalommeghatározás

1.1 Szabadtéri sportfunkció: szabad téren, vagy szezonálisan mobil szerkezettel fedetten kialakított sportcélú / sportolásra alkalmas terület (sportpálya).

1.2 Nem idényjellegű sportfunkció: Épületen belül – nem mobil szerkezettel fedetten – kialakított sportcélú / sportolásra alkalmas terület, amely évszaktól és napszaktól függetlenül használható.

2. Telekalakítás

2.1 A Népfürdő utca - szivattyútelep déli telekhatára – Jakab József utca – Bodor utca közötti területen új telek közterületi határvonala 50,0 m-nél kisebb nem lehet.

3. Sportfunkció biztosítása

A Szabályozási Terv egyes lehatárolásain belül eltérő formában és mértékben kell a sportfunkciót biztosítani a következők szerint:

- a) Az "A" jelű lehatároláson belül a közhasználatú gyalogos sétánytól
 - délre a lehatárolás telekre eső területének legalább 30%-án szabadtéri, vagy nem idényjellegű;
 - északra a lehatárolás telekre eső területének legalább 20%-án szabadtéri vagy nem idényjellegű;
- b) a "B" jelű lehatároláson belül: a lehatárolás telekre eső területének legalább 35%-án szabadtéri;
- c) a "C" jelű lehatároláson belül: a lehatárolás telekre eső területének legalább 85%-án szabadtéri sportfunkció biztosítandó.

A fentieknek megfelelő mértékben kialakításra kerülő sportcélú területek és épületek közhasználatát tulajdonos és az önkormányzat közötti külön szerződés rögzíti.

A közhasználatú sportfunkció esetében az érintett telken 0,5 szintterületi mutató kedvezmény adható.

4. Beépítés, építmények elhelyezése és kialakítása

4.1 Népfürdő utca - Bodor utca – Jakab József utca – Dagály utca által határolt területen:

4.1.1. Meglévő lapostetős épületen kizárólag lakás céljára létesíthető magastető úgy, hogy:

4.1.1.1. a már meglévő telektömbön belüli magastetők arányait és tetőhajlásszögét figyelembe veszi, és tetőgerinc magassága nem haladja meg a terepszinttől mért 22 métert,

4.1.1.2. és a lakások nettó alapterülete átlagosan nem lehet kisebb 60 m²-nél.

4.1.2. A beépítés egységességének biztosítása céljából az egy ingatlanon álló több lakóépület homlokzatait csak azonos építészeti megoldásokkal lehet megváltoztatni.

4.2 Népfürdő utca – szivattyútelep déli telekhatára – Jakab József utca – Bodor utca által határolt területen:

4.2.1. A Népfürdő utca menti homlokzat 1. emelet fölötti részén

- a) az azonos síkon elhelyezkedő homlokzatszakasz 60,0 m-nél hosszabb, és

- b) ezen homlokzatszakaszok közötti síkváltás 3,0 m-nél kisebb nem lehet.
- 4.2.2. A telken belül a felszíni parkolás nem megengedett.
- 4.2.3. A közhasználatú gyalogos sétányra néző épületek homlokzatát úgy kell kialakítani, mintha a sétány közterület lenne.
- 4.2.4. Zárt sorú csatlakozás esetén a csatlakozó homlokzatmagasságtól való legnagyobb eltérés mértéke $\pm 1,5$ m lehet.
- 4.2.5. Az épület/építmény legmagasabb pontja a szabályozási tervlapon a „Meghatározott arányban sportfunkció biztosítandó” lehatárolással
- a) érintett területen 25,0 m,
 - b) nem érintett területen 29,0 m lehet.
- 4.2.6. A szabályozási tervlapon jelölt “Benyúló épületrész árkadosítandó” lehatároláson belül kialakított árkádok
- a) közhasználatra biztosítandó,
 - b) legkisebb belmagassága 4,50 m, melynek szintben a járdaszinthez illeszkednie kell.
- 4.2.7. A “*Felülepítés helye közhasználat céljára kijelölt területen*” elnevezésű, a szabályozási tervlapon jelölt lehatároláson belül terepszint feletti épületrész a rendezett terepszinttől számított legalább 13,0 méteres magasság felett alakítható ki.
- 4.2.8. Amennyiben az épületköz két telekre esik, az épületköz szélességének legalább 6,0 m-es sávja az egyik telekre kell, hogy essen.

5. Közterületek, közhasználat céljára átadott területek

5.1. A közhasználat céljára átadott területet:

- a) gyalogos és/vagy parkosított területként kell kialakítani,
- b) akadálymentesítéséről gondoskodni kell,
- c) használata időben nem korlátozható,
- d) további kialakítására és használatára vonatkozó szabályokat a tulajdonos és az önkormányzat közötti külön szerződésben kell rögzíteni.

5.2 A közhasználatú gyalogos sétány kialakítására vonatkozó rendelkezések:

- 5.2.1. A közhasználatú gyalogos sétány céljára átadott területet (burkolat, növényzet, fasor, utcabútor, köztárgy, stb.) és az azt határoló kerítés szakaszokat egységes kertépítészeti terv alapján kell megvalósítani, külön szerződésben meghatározott feltételekkel és ütemezésben.
- 5.2.2. A közhasználatú gyalogos sétány mentén a sétány széleitől számított, legfeljebb 3-3 m-es sávban helyezhető el vendéglátó terasz.

5.3. Közterületen és közhasználatú területen pavilon nem létesíthető.

6. Közmű

6.1. A közterületeken az ivóvíz főnyomócső és a szennyvíz-nyomócső előírt és a szabályozási terven rögzített védőtávolságát figyelembe kell venni.

6.2. A tervezési területen önálló antennatartó szerkezet (torony) nem helyezhető el.

7. Zöldfelület

7.1 Közterületi fasor:

7.1.1. A már kialakult közterületi fasort kötelezően meg kell tartani és fenntartásáról gondoskodni kell.

7.2. Fasor telepítendő a szabályozási tervlapon jelölt helyen:

- a) Előnevelt legalább 18-20 cm törzskörméretű egyedekkel.

- b) A faegyedeket egymástól a tűzoltó szakhatóság előírásai szerint meghatározott minimális méretnél nagyobb távolságra ültetni nem szabad.
- c) A közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen csak automata öntözőrendszer kiépítésével együtt telepíthető fasor és zöldfelület.

7.3. Tetőkert

- a) A területen tetőkert az 1. számú táblázat szerint vehető figyelembe a zöldfelület számításánál:

1. számú táblázat		
Az épített szerkezet feletti termőföld rétegvastagsága	A telepíthető növényállomány szerkezete	A tetőkert zöldfelületként kialakított összterületéből az előírt zöldfelület számításánál figyelembe vehető %
20-30 cm termőréteg	egyszintes, gyeppel vagy talajtakaró lágyszárú növényekkel borított	20%
30-80 cm termőréteg	kétszintes, gyepszinten zárt, cserjeszinten részben zárt növényállomány	40%
80 – 200 cm-nél	háromszintes, gyep-, cserje- és lombkoronaszinttel képzett növénytelepítés	55%
200 cm felett*		100%*
*BVKSZ alapján		

- b) Tetőkert kialakításánál az automata öntözőrendszer kialakítása kötelező, ennek hiányában annak zöldfelülete nem számítható be a zöldfelületi minimum értékébe.

7.4 A homlokzati zöldfelület akkor számítható be a zöldfelület előírt mértékébe az OTÉK szerinti arányban, ha:

- a) a befuttatás magassága legalább 6,0 m egy-egy homlokzati síkon, melynek felfuttatását szolgáló korszerű, tartós szerkezet kerül kialakításra, és amely a növényzet felfuttatásáig a homlokzat szerves részét képezi, és
- b) a kúszó, kapaszkodó növények telepítési távolsága legfeljebb 3 m és hozzátartozóan automatikus öntözőrendszer is kiépítésre kerül.

8. Környezetvédelem

- 8.1. A Népfürdő utcára néző lakószobák külső nyílászáróit fokozott hangszigeteléssel kell ellátni.

9. Régészet

- 9.1. A szabályozási terv alá vont terület egésze régészeti lelőhely, melynek a szabályozási tervlapon külön jelölt része egyedi régészeti védeltséget élvez. Földmunkával járó beruházás esetén régészeti feltárás szükséges, a munkálatokat az illetékes hatóság előírásai szerint lehet elvégezni.

10. Egyéb előírások

- 10.1. A Dagály utca 17. és 19. számú épületben (hrsz.: 25867/10) lévő polgárvédelmi létesítményeket érintő változás esetén az illetékes szakhatóság állásfoglalását ki kell kérni.

11. Településrendezési szerződés

11.1 A KSZT-ben rögzített városfejlesztési célok megvalósítását településrendezési szerződés segítheti, melyben elsősorban:

- a) a közhasználat céljára szolgáló terület kialakításának,
 - b) a Bodor utca Népfürdő utcára való kikötésének,
 - c) a Jakab József utca kiépítésének,
 - d) a kapcsolódó közterületi parkolók, tömegközlekedési viszonylatok megállói és gyalogos átkelőhelyek korszerűsítésének.
- módja és feltételei kerülhetnek meghatározásra.

3. melléklet a .../2014. (... ..) önkormányzati rendelethez

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



módosítással érintett terület

