

**45 /2007. (XII.19.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet
a Budapest X. kerület, Kerepesi út – Gyakorló köz - Gyakorló utca –Fehér
út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási
Tervének jóváhagyásáról**

Egységes szerkezetben

Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdés, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltak felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET
ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK

Bevezető rendelkezések

1. § (1) A rendelet területi hatálya a Budapest, X. Kerepesi út – Gyakorló köz – Gyakorló utca - Fehér út által határolt területre terjed ki.

(2) Jelen rendelet előírásai a mellékelt Szabályozási Tervvel együtt érvényesek.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen (továbbiakban a terv területe) területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. sz. rendelet (továbbiakban: FSZKT), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ), a Fővárosi településrendezési eszközök összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet és az általános érvényű rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak és szabványoknak, illetve jelen rendelet előírásaiban és a Szabályozási Terven e rendelet előírásaiban foglaltaknak megfelelően szabad.

Szabályozási elemek

2. § (1) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) a tervezett szabályozási vonalat,
- b) az építési hely határvonalait,
- c) az építési hely terepszint alatt beépíthető részének határvonalait,
- d) az övezeti határokat és övezeti jellemzőket
- e) az építési vonalat,
- f) az építménymagasságot,
- g) a párkánymagasságot és
- h) az építmények kialakítására vonatkozó előírásokat.

(2) A kötelező szabályozási elemek módosítása a rendelet módosítását vonja maga után. Az irányadó jellegű (nem kötelező) és az (1) bekezdésben nem említett szabályozási elemek tájékoztató jellegűek, azoktól a rendelet módosítása nélkül el szabad térni.

Kötelező elvi építési engedély

3. § (1) Elvi építési engedélyben kell meghatározni a jelen rendeletben elvi építési engedélyhez kötött építési feltételeket.

(2) Az illetékes Építésügyi Hatóság az elvi engedélyben határozza meg:

a) az építmény(ek) elhelyezésének módját:

1. egy telken belül több építmény elhelyezése esetében;

2. közterületi építmény elhelyezése esetében annak érdekében, hogy az érintett közterületszakasz (utcakép) látványát ne zavarja, ne korlátozza az indokoltnál, illetve az elfogadhatónál nagyobb mértékben, a városképbe történő megfelelő beillesztés és a biztonságos közlekedés szempontjainak érvényesítése mellett;

b) A területen önálló hirdető-berendezés, reklámhordozó, illetve tájékoztató rendszer eleme csak elvi építési engedélyben meghatározott feltételekkel helyezhető el. Kivételt képez az épület állandó, vagy cserélhető részeként kialakított reklámhordozó, cégfelirat, céglogó és az üzemanyag-töltő állomás ártájékoztató oszlopa, mely legfeljebb 6,0 méter magas lehet.

(3) Az elvi engedélyhez be kell szerezni az önkormányzati tervtanács, annak hiányában a főépítész szakmai véleményét.

II. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

Telekalakítás

4. § (1) A telekalakítások ütemezetten is végrehajthatók.

(2) Közterületen belül telekalakítás a Szabályozási Terv módosítása nélkül is végezhető.

(3) Szolgalmi jog alapításáról, illetve bejegyzéséről legkésőbb a hatósági engedélyezési eljárás keretében rendelkezni kell.

Építmények elhelyezése (építési hely)

5. § (1) A területen az előkert szélességét a Szabályozási Terv rögzíti.

Egy telken több épület a városkép egységes megjelenése érdekében csak elvi engedély alapján helyezhető el.

A területen pavilon és hasonló jellegű építmény - információs-, buszváró-, esővédő pavilon, telefonfülke, épített illetve állandó nyilvános WC kivételével- csak elvi engedélyben meghatározott feltételekkel helyezhető el.

(2) A területen sátor, (lakó)kocsi és hasonló jellegű berendezés, szerkezet nem helyezhető el.

(3) A telekhatárok kijelölése csak növényzettel történhet, kerítés nem létesíthető.

Melléképítményekre és reklámokra vonatkozó előírások

6. § (1) A területen – önállóan vagy összességében – ISO A0 méretet meghaladó méretű reklámhordozó csak ideiglenesen, meghatározott időre építési terület takarására, építési engedély alapján létesíthető.

(2) A területen utcabútor, mobil árusító hely és egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magában foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között.

A föld védelme

7. § (1) A területen a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. A területen található, a környezetet károsító hulladéko(ka)t a terület-előkészítés során el kell távolítani.

(2) A felszíni és az egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről - a talaj védelme érdekében - az illetékes (szak)hatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.

(3) A terepszint, illetve az épületek alatt elhelyezésre kerülő helyiségeket - a talaj szennyezésének elkerülése érdekében - úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony hulladékok és (folyékony) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.

(4) A terület a vonatkozó jogszabály szerint „érzékeny terület”, valamint kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések között nyilvántartott.

Levegőtisztaság védelem

8. § (1) A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenység céljára szolgáló építmény nem helyezhető el.

(2) A terület légszennyezettségi besorolása: légszennyezettségi agglomeráció 1. Budapest és környéke, ahol a légszennyezettségi zónabesorolás a következő: kéndioxid E, nitrogéndioxid B, szénmonoxid D, szilárd (PM10) C, Benzol E, talajközeli ózon B.

A víz védelme

9. § (1) A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a (felszíni) vízelvezető-rendszerre vonatkozó terv(ek)ben kell meghatározni.

(2) A felszíni és az egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről - a felszíni- és felszín alatti vizek védelme érdekében - az illetékes (szak)hatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.

(3) A területen a felszíni vizek védelme - a bemosódás elkerülése - érdekében a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható.

Csendvédelem

10. § (1) A területen a zajra érzékeny helyiség zajvédelméről megfelelő műszaki megoldással gondoskodni kell.

(2) Az előírás szerinti helyiségek zajvédelmi szempontból történő megfelelését az építési engedélyezési terv kötelező mellékleteként kidolgozott műszaki leírásban, az épület és környezete kölcsönhatásának elemzése során kell igazolni.

Élő természet védelme

11. § (1) A területen a meglévő és a Szabályozási Terven megjelölt növényállomány kivágása esetén annak visszapótlásáról a hatályos jogszabályok alapján gondoskodni kell.

(2) A területen a közterületi gyalogutak, járdák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott szabad eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezését a műszaki

adottságok nem teszik lehetővé, illetve ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát.

(3) A területen kihelyezendő növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.

Hulladékgazdálkodás

12. § A területen keletkező hulladék átmeneti – elszállításáig, illetve semlegesítéséig történő – tárolásáról, elhelyezéséről a építmények kialakítása (és átalakítása) során úgy kell gondoskodni, hogy az a környezetet a hatályos rendelkezésekben megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje.

Közlekedés

13. § (1) A területen a közterületek és a magánutak kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak - köztárgyak - elhelyezését is tartalmazó terv(ek) szerint kell elvégezni, a kertészeti tervekkel és az információs (tájékoztató) rendszer elemeivel összehangolva.

(2) A területen a gyalogosközlekedést szolgáló terek, járdák térburkolatát, berendezését egységes koncepció alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra.

Közművek

14. § (1) A területen bármilyen vízvételi hellyel ellátott építményt elhelyezni csak teljes közművesítéssel szabad.

(2) A területen a fejlesztésekkel összefüggésben a meglévő közműhálózatok bővítését, rekonstrukcióját, közművezetékek szükséges kiváltásait végre kell hajtani.

(3) A szükség szerinti közműfejlesztések megvalósításának időpontja, a fejlesztés költségei, a fejlesztések megvalósításának feltételei az adott építési (elvi építési) engedélyben a közműszolgáltatók által meghatározott feltételek alapján kerülnek előírásra.

(4) A meglévő közműépítményeket biztonsági- és védőtávolságok figyelembe vételével, a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági, illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.

(5) A transzformátor(oka)t a szakhatóságok, illetve az üzemeltető által meghatározott hely(ek)en, közterületen vagy közterületről közvetlenül megközelíthetően (önállóan, kiegészítő épületben vagy az épület tömegén belül) kell elhelyezni.

(6) A közműhálózatok, bekötővezetékek, mélygarázs, pince stb. létesítése, továbbá a terep 1,0 méternél nagyobb mértékű megbontásával járó beavatkozás - általában bármely mélyépítés-jellegű tevékenység - a felszíni és egyéb vizek távoltartásával, illetve megfelelő elvezetésével, a talajviszonyoknak megfelelően végezhető.

III. FEJEZET HELYI ÖVEZETEK

“I” jelű építési övezetek

15. § (1) A “I” jelű építési övezetek a vegyes beépítési módú intézményterületek közé tartoznak.

- (2) Az övezetek jellemzőit a 1. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni:

1. számú táblázat

építési övezet	telek						épület	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség*	legnagyobb szintterület	zöldfelület legkisebb aránya**	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb építmény- magassága***	legkisebb építmény- magassága
		(%)	$\left(\frac{\text{épület m}^2}{\text{telek m}^2}\right)$	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(m)
I-X/1	V****	80 (100 a pince- szinten)	4,5	20	1000	-	19,0	4,5

* a (8) bekezdés keretei között

** a BVKSZ 19.§ (4) bekezdés szerint

*** a szomszédos épülethez történő azonos magasságú csatlakozással, és a Szabályozási Terven meghatározott legnagyobb magassággal (Élp= Épület legmagasabb pontja)

****Vegyes beépítési mód

- (3) Az "I-X/1" jelű építési övezet telkein elsősorban kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, ellátási- és irodai funkciók és az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges egyéb építmények, továbbá parkolók helyezhetők el.
- (4) Az övezetben létesíthető épület bruttó kereskedelmi célú szintterülete legfeljebb 20.000 m² lehet.
- (5) Az övezet területén üzemanyag-töltő állomás is elhelyezhető a KSZT-ben meghatározott helyen és feltételekkel. A meglévő üzemanyag-töltő állomás – bontása esetén – új épületbe foglalva elhelyezhető.
- (6) Az építési övezet területén lakás nem helyezhető el.
- (7) ¹Az övezet telkei a Szabályozási Terven meghatározott helyeken jelölt épületközök kialakításával önállóan is beépíthetőek. Kivételt képez a Szabályozási Terv jóváhagyásának időpontjában 39210/153 hrsz. alatt felvett telek, mely csak az övezetben található másik telekkel, vagy telkekkel történő egyesítést követően építhető be.
- (8) Kereskedelmi célú épület létesítése esetében az övezet telkei a pinceszinten 100%-ban beépíthetőek, felette legfeljebb 80%-os beépítettség létesíthető. Ebben az esetben a beépített területek összesen legalább 20%-án tetőkertet kell kialakítani, melynek legalább felét a terepszinthez csatlakozóan, a pinceszint feletti földemen kell kialakítani, átlagosan legalább 2,0 méteres földtakarással.
- (9) Az övezet területén a terepszinten parkoló nem alakítható ki.

"L7" jelű építési övezetek

16. § (1) Az "L7" jelű építési övezetek a telepszerű lakóterületek közé tartoznak.

- (2) Az övezetek területén elsősorban lakótelepek, lakóparkok többlakásos lakóépületei, valamint az épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg a lakóterületekre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített határértékeket, továbbá az azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges egyéb építmények helyezhetők el.

¹ Módosította: 41/2008.(IX.19.) sz. Önkormányzati rendelet. Hatályos: 2008. X.1-től

(3) Az övezetek jellemzőit a 2. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni:

2. számú táblázat

építési övezet	telek						épület	
	beépítési mód	legnagyobb beépítettség	legnagyobb szintterület	zöldfelület legkisebb aránya	legkisebb területe	legkisebb közterületi szélessége	legnagyobb építmény- magassága	legkisebb építmény- magassága
		(%)	$\left(\frac{\text{épület } m^2}{\text{telek } m^2}\right)$	(%)	(m ²)	(m)	(m)	(m)
L7-X/1	SZ	35	2,4	35	750	-	33,0	6,0

„KL-KT” jelű övezetek

17. § (1) A „KL-KT-X” jelű övezet (közlekedési terület) kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál. Az övezet területén csak a rendeltetésének megfelelő, a bármely területfelhasználási egység területén elhelyezhető építmények, továbbá közműépítmények helyezhetők el, a jelen szabályzat és a Szabályozási Terv keretei között.

(2) A közlekedési építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

Keretövezetbe nem sorolt közterületek

18. § A keretövezetbe nem sorolt közterületek területén

- a közterületen elhelyezhető építmények (fásított parkolók, tájékoztató- és információs rendszer építményei, reklámhordozók stb.) helyezhetők el.
- az elhelyezhető építmények ütemezetten is megvalósíthatók.

IV. FEJEZET EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Záró rendelkezések

19. § (1) A rendeletben és mellékleteiben előírt fejlesztések infrastrukturális feltételeinek megvalósítása – a források biztosítása – érdekében az önkormányzat külön rendeletben intézkedik a fentiekre irányuló gazdasági megállapodások kereteiről és a szükséges intézkedések köréről.

(2) Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetés napját követő hónap első napján lép hatályba.

(3) A szabályzat rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított építési ügyek elbírálásánál kell alkalmazni.

Verbai Lajos
polgármester

dr. Neszteli István
j e g y z ő

A kihirdetés napja: Budapest, 2007. december 19.

A hatályba lépés napja: Budapest, 2008. január 1.

