

14/2001. (III. 27.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet

a Budapest X. kerület Maglódi út – Bodza u. - Sörgyár u. – Kada u. által határolt terület Szabályozási Tervének jóváhagyásáról Egységes szerkezetben 2.

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

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya

1. § Jelen előírások a Budapest, X. kerület Kőbánya Maglódi út – Bodza u. – Sörgyár u. – Kada u. által határolt területre terjednek ki.

Az előírások alkalmazása

2. § (1)² 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.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. 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 tervlapon e rendelet előírásaiban foglaltaknak megfelelően szabad.

(2) A Szabályozási Tervben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a. az övezeti jellemzőket,
- b. a beépítés elemeire:
 1. az építési vonalra (az elő-, oldal-, és hátsókertre vonatkozó előírások figyelembevételével).
 2. az építmény, ill. épületmagasságra vonatkozó előírásokat.

¹ *Módosította: 38/2004. (VI. 24.) sz. rendelet. Hatályos: 2004. VII. 1-től*

² *Módosította: 38/2004. (VI. 24.) sz. rendelet. Hatályos: 2004. VII. 1-től*

(3) A kötelező szabályozási elemek módosítása csak a Szabályzat módosításával lehetséges.

Területfelhasználás előírásai

3. § (1) A területen csak a BVKSZ "M-X/SZ" jelű, "jellemzően szabadon álló beépítésű munkahelyi terület" építési övezetében, azon belül jelen § (2) bekezdésben megengedett új létesítmények helyezhetők el. A megmaradó épületekben azok átalakítása, funkcióváltása esetén szintén a (2) bekezdésben megengedett létesítmények helyezhetők el.

(2) A területen elhelyezhető létesítmények:

- védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények;
- egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények;
- kutatási, fejlesztési építmények;
- irodák;
- bemutatótermek.

(3)³ A lakóépületek felújítása nem korlátozott. A lakóépületek más - a (2) bekezdésben engedélyezett - funkcióra átalakíthatók.

Telkekre vonatkozó építési-, telekalakítási előírások

4. § (1) A hrsz.: 41040 alatti telek megosztásra kerül az alábbiak szerint:

(2) A terület középső részén magánút tárja fel a területet. A kiszabályozás, megépítés feltételeit a 11. § tartalmazza.

(3)⁴ Az "AA" jelű telek az 1997. évi RRT alapján (R 35973 tt.) készült telekmegosztási vázrajznak megfelelően (a térrajz szerint 41040/1) kerül kialakításra. A telken a meglévő lakóépület megmarad. A lakóépület más - a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett - funkcióra átalakítható, azzal a megkötéssel, hogy az új funkciók a még meglévő lakófunkciót nem zavarhatják.

Amennyiben a lakófunkció az épületen belül teljesen megszűnik, bármely, a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett funkció létesíthető. Az épület lebontása vagy átalakítása esetén a telken meghatározott építési vonal figyelembevételével épület helyezhető el a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett funkcióval.

(4) Az 1.-8 jelű telkeken a meglévő épületek mellett, ill. azok lebontása vagy átalakítása esetén a telken meghatározott építési vonal figyelembevételével épület(ek) helyezhető(k) el a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett funkcióval, illetve a meglévő épületek bővíthetők.

³ *Módosította: 23/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től*

⁴ *Módosította: 23/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től*

(5) A 4. jelű telek a jelenlegi 41044/2 hrsz.-ú telekkel és a G jelű területtel egyesíthető és ez esetben az új telken a meghatározott építési vonal figyelembevételével épület(ek) ill. épületbővítés(ek) helyezhető(k) el a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett funkcióval.

(6) A 41044/2 hrsz.-ú telken építési engedély csak az élet- és vagyonvédelem, valamint engedélyköteles állagmegóvási munkákra adható ki. A telek hosszútávon egyesítendő a 4. sz. telekkel.

(7)⁵ A 41039 hrsz.-ú telek telekhatárai változatlanul maradnak. Új lakás elhelyezésére nem adható ki építési engedély. A lakóépületek más - a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett - funkcióra átalakíthatók azzal a megkötéssel, hogy az új funkciók a még meglévő lakófunkciót nem zavarhatják. Amennyiben a lakófunkció az épületen belül teljesen megszűnik, bármely, a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett funkció elhelyezhető. A telken levő épületek lebontása vagy átalakítása esetén a telken meghatározott építési vonal figyelembevételével épület helyezhető el a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett funkcióval, illetve a meglévő épületek bővíthetők.

(8)⁶ A 41045/5 hrsz.-ú telek változatlanul marad. Új lakás elhelyezésére nem adható ki építési engedély. A lakások más - a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett - funkcióra átalakíthatók azzal a megkötéssel, hogy az új funkciók a még meglévő lakófunkciót nem zavarhatják. Amennyiben a lakófunkció az épületen belül teljesen megszűnik, bármely, a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett funkció engedélyezhető. Az épület az övezetre érvényes BVKSZ előírások és az OTÉK előírásai, valamint a szabályozási tervben meghatározott építési vonal betartásával átalakítható, bővíthető. Az épület elbontása esetén az építési vonal betartásával új épület építhető a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett funkcióval.

(9) A 41049 hrsz.-ú telken bármely, a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett funkció engedélyezhető. Telekhatárai változatlanul maradnak. Az épület az övezetre érvényes BVKSZ előírások és az OTÉK előírásai, valamint a szabályozási tervben meghatározott építési vonal betartásával átalakítható, bővíthető. Az épület elbontása esetén az építési vonal betartásával új épület építhető a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett funkcióval.

(10)⁷ A 41043/3, 41048, és 41047 hrsz.-ú telkek változatlanul maradnak. Új lakás elhelyezésére nem adható ki építési engedély. A lakások más - a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett - funkcióra átalakíthatók azzal a megkötéssel, hogy az új funkciók a még meglévő lakófunkciót nem zavarhatják. Amennyiben a lakófunkció az adott telken belül teljesen megszűnik, bármely, a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett funkció engedélyezhető.

Amennyiben mindhárom telken megszűnik az összes lakófunkció, a három telket egyesíteni lehet és a telken meghatározott építési vonal figyelembevételével épület helyezhető el a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett funkcióval.

(11)⁸ A 41043/2, 41045/3 és 41043/1 hrsz.-ú telkek változatlanul maradnak. Új lakás elhelyezésére nem adható ki építési engedély. A lakások más - a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett - funkcióra átalakíthatók, azzal a megkötéssel, hogy az új funkciók a még meglévő lakófunkciót nem zavarhatják. Amennyiben a lakófunkció az adott

⁵ Módosította: 23/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

⁶ Módosította: 23/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

⁷ Módosította: 23/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

⁸ Módosította: 23/2005. (IV. 22.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. V. 1-től

telken belül teljesen megszűnik, bármely, a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett funkció engedélyezhető. Amennyiben mindhárom telken megszűnik az összes lakófunkció, a három telket egyesíteni lehet és a telken meghatározott építési vonal figyelembevételével épület helyezhető el a 3. § (2) bekezdésben engedélyezett funkcióval.

(12) Reklám és hirdetőberendezés a területen csak „saját tevékenység” folytatásával kapcsolatban helyezhető el.

Beépítési mutatók

5. § A területen új épületek csak szabadon álló beépítéssel helyezhetők el.

A telkek legnagyobb megengedett beépítettsége: 45 %.

A területen engedélyezett legnagyobb szintterületi mutató 1,35.

A területen megengedett legnagyobb építménymagasság: 8,00 m.

A kialakítható legkisebb telekterület 2000 m². Az 1997. évi RRT alapján (R 35973 tt.) kialakítandó "AA" jelű telket (a térrajz szerint 41040/1) ez a korlátozás nem érinti.

Az előkert kötelező mérete 5,00 m.

A területen új épületek csak talajmechanikai szakvélemény alapján engedélyezhetők, különös tekintettel a feltöltött bányagödör területén.

Amennyiben a földmunkák végzése során régészeti tárgyak, objektumok kerülnének elő, azt haladéktalanul be kell jelenteni a Budapesti Történeti Múzeumnak.

Közlekedés

6. § (1) A feltáró út Maglódi úti kapcsolatát útcsatlakozásként kell kialakítani.

(2) A feltáró út szabályozási szélessége 12,00 m.

(3) A feltáró út iránytöréseinél a belső ívek számára biztosítani kell a megfelelő helyet. A 8. sz. telek É-Ny-i oldalán lévő iránytöréseknél a szabályozási vonalak metszéspontjától 7,00-7,00 m-re lévő pontok kötnek össze.

A 8. sz. telek déli részén a szabályozási vonalak metszéspontjától 12,00-12,00 m-re lévő, egyéb helyeken a 10,00-10,00 m-re lévő pontok kötnek össze.

(4) Az útpálya minimális szélessége 6,00 m, a gyalogjárda minimális szélessége 1,50 m.

(5) A 7. sz. ingatlan részére a Bodza utca felé nyitandó új bejárót csak személygépkocsik használhatják.

(6) A feltáró úton beléptető rendszert csak úgy lehet kialakítani, hogy a várakozó járművek a feltáró úton álljanak.

(7) Az ingatlanok számára a szükséges parkolóhelyeket a telkeken egyenként kell biztosítani az ingatlanon belül az OTÉK 42.§ (2) bekezdésében meghatározott normatívák szerint, az ipari és raktározási építmények elhelyezése esetén pedig minden megkezdett 120 m² után egy gépjármű elhelyezését kell biztosítani telken belül.

Zöldfelületek

7. § (1) Az újonnan kialakítandó építési telkeknél telkenként kell biztosítani, hogy a telek területének 25 %-a zöldfelület legyen. Építési engedély kérelmének csak arra a telekre vonatkozóan kell ezt számítással igazolni, amelyikre a beépítést tervezik.

(2) A meglévő fák védelme érdekében fát kivágni bármely telken csak jóváhagyott fakivágási engedéllyel lehet. A fakivágás iránti kérelmet az Önkormányzathoz kell benyújtani, megjelölve a fakivágás indokait, ezzel egy időben a fapótlási kötelezettség teljesítésére készült tervet is be kell nyújtani.

(3) Az építési engedélyezési tervdokumentációhoz zöldfelület rendezési tervet is kell készíteni arra a telekre vonatkozóan, amelyre a beépítést tervezik. A lakótelkekkel határos telekhatárok mentén háromszintes növénytelepítést kell alkalmazni (gyep vagy talajtakaró cserje + cserjeszint + fakorona szint).

Környezetvédelem

8. § (1) Levegőtisztaság-védelem vonatkozásában a 21/1986. (VI. 2.) MT rendelet, a 4/1986. (VI. 2.) OKTH végrehajtási utasítás, valamint a 24/1992. (I. 28.) Kormányrendelet 2. sz. melléklete szerint kell eljárni.

(2) Új tevékenységeknél, amennyiben a tevékenység során légszennyező anyagok keletkeznek ill. a tevékenység zajkibocsátással jár - az építési engedélyezési dokumentációban szerepelnie kell a számításoknak vagy mérési eredményeknek az engedélyezett kívánt technológiából származó légszennyező anyagok mennyiségéről ill. a zajkibocsátás mértékéről.

(3) Zaj- és rezgésvédelem vonatkozásában a 4/1984. (I. 23.) EüM rendelet, valamint a 24/1992. (I. 28.) Kormányrendelet 1. sz. mellékletében rögzítettek szerint kell eljárni.

(4) A csend védelmét szolgáló kérdésekben a 12/1983. (V. 12.) MT rendelet előírásait kell alkalmazni.

(5) A veszélyes anyagokkal és veszélyes készítményekkel kapcsolatos eljárásról a 233/1996. (XII. 26.) Kormányrendelet és végrehajtási utasítása 4/1997. (II. 21.) NM rendelkezik.

(6) Amennyiben a területen működő technológiákból veszélyes hulladék keletkezik, a veszélyes hulladékok kezelésénél a 102/1996. (VII. 12.) Kormányrendelet előírásai szerint kell eljárni.

(7) Az új beépítések engedélyezési tervdokumentációjának tartalmaznia kell az engedélyezett kívánt tevékenységre vonatkozóan a hulladékkezelés - kommunális és veszélyes hulladék - tervezett módját (ideiglenes tárolás, elszállítás).

(8) A területen folytatott (meglévő és tervezett) tevékenységek során veszélyes anyag illetve veszélyes hulladék nem kerülhet a talajba.

Víz-, csatorna-, és gázhálózat

9. § (1) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő szabványokat, előírásokat figyelembe kell venni. A területen a közműhálózati létesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági és üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni ill. kialakítani. A megvalósítás során az MSZ 7487/2-80 "Közmű és egyéb vezetékek elrendezése közterületen" szabvány előírásait kell figyelembe venni.

(2) A területen bármilyen építményt létesíteni csak teljes közművesítéssel lehet. A kialakuló új telkeken történő építési engedélyköteles építési munkák átadásáig (használatbavételéig) az érintett telek önálló közműbekötéseit meg kell valósítani.

(3) Az egyes vezetékek közötti vízszintes- és függőleges védőtávolságot a szabvány rendelkezései szerint kell betartani. A vezetékek épületektől való legkisebb távolságát a szabvány adattáblázata szerint kell megvalósítani. A meglévő közmű létesítmények védőtávolságait figyelembe kell venni.

(4) A szenny és csapadékvíz zárt rendszerű hálózaton keresztül kell elvezetni.

(5) Az elkészült közművek védelméről gondoskodni kell. A házi vízbekötést csak a csatornahálózatra való rákötés után szabad elkészíteni.

(6) Az építési tevékenység megkezdése előtt az érintett területen az esetleg szükséges közműkiváltások során a használaton kívüli vezetékeket el kell távolítani.

Elektromos- és távbeszélő hálózat

10. § Az ingatlanok ellátására szolgáló erős és gyengeáramú vezetékek föld alatti kivitelezésűek legyenek. Az erősáramú vezetékek fektetésénél az MSZ 172, MSZ 447, MSZ 1600, valamint az MSZ 13207 sz. szabványok előírásait be kell tartani. Az erős és gyengeáramú vezetékek azonos nyomvonalon történő vezetése esetén a két rendszer között legalább 0,7 m távolságot kell tartani. Egymás keresztezése esetén az erősáramú kábelt védőcsőbe kell behúzni. Az erősáramú vezeték és az egyéb közművek egymás közelítésénél vagy keresztezésénél az MSZ 7487 sz. szabvány előírásait kell figyelembe venni. A kialakuló új telkeken történő építési engedélyköteles építési munkák átadásáig (használatbavételéig) az érintett telek önálló közműbekötéseit meg kell valósítani.

Sajátos jogintézmények alkalmazása

11. § (1) A magánút szabályozási szélessége 12,0 m. A magánút fenntartását a tervezett 1-8. sz. telkek tulajdonosainak a telekmegosztási szerződés keretében közösen kell vállalniuk. A magánút a fenti tulajdonosok közös tulajdonát fogja képezni és a tulajdonosoknak jogukban áll lezárhatóvá tenni. A telkek tervezett megosztását addig nem lehet kezdeményezni ill. engedélyezni, ameddig a magánút létesítésének és fenntartásának jogi kereteit a tulajdonosok szerződésben nem rögzítik egymás között. Ezen megállapodást a telekkönyvbe be kell jegyezni.

(2) Az új nyomvonal jellegű közmű és egyéb vezetékeket építési, fenntartási és biztonsági okokból közterületen ill. a magánközterületen kell elhelyezni, mely az érintett tulajdonosok kötelezettsége.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

12. § Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg a 18/1997. (IV. 29.) sz. önkormányzati rendelet hatályát veszti.

György István
polgármester

dr. Neszteli István
j e g y z ő

A kihirdetés napja: Budapest, 2001. március 28.