

## **2/2002. (I. 22.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet**

### **a Budapest X. kerület, Basa utca – Kőér utca – Üllői út - Száva utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezet átsorolásról**

#### ***Egységes szerkezetben 2.***

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

#### **A rendelet hatálya**

- 1. §** (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest, X. kerület Basa utca – Kőér utca – Üllői út - Száva utca által határolt terület (továbbiakban: tervezési terület) terjed ki.  
(2) Jelen rendelet a Szabályozási Tervvel együtt érvényes.

#### **Az előírások alkalmazása**

**2. §** (1)<sup>1</sup> 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 Kereterről 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)<sup>2</sup>

(3)<sup>3</sup> A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:

- tervezett szabályozási vonal,
- építési övezet/övezet határa,
- építési övezeti/övezeti besorolás, övezeti jellemzők,
- tervezett telekhatár övezethatár mentén,

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

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

<sup>3</sup> Módosította: 9/2006. (III. 1.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. III. 1-től

- megtartandó fásított terület,
- építési hely,
- szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
- telekhatár megszüntetése,
- telepítendő fasor,
- tervezési terület határa.

A kötelező szabályozási elemek módosítása csak jelen rendelet módosításával, a tervezési terület egészére kiterjedő felülvizsgálat alapján történhet.

(4) A Szabályozási Tervben szereplő nem kötelező szabályozási elemek:

- meglévő, megtartható épület,
- javasolt szintszám,
- javasolt funkció,
- személybejárat/gépjármű ki-, és behajtó,<sup>4</sup>
- tervezett parkolókapacitás.

A nem kötelező szabályozási elemek, valamint az 1. § (3) bekezdésében nem említett szabályozási elemek nem kötelezőek, ezért azoktól a Szabályozási Terv módosítása nélkül, építési hatósági engedélyezés keretében el lehet térni.

(5)<sup>5</sup> A Szabályozási Tervben alkalmazott tájékoztató elemek:

- meglévő épület,
- építési korlátozás tengelye és határai,
- kerülethatár.

(6) A Szabályozási Tervben meghatározott építési övezet elnevezése és jelölése a paraméterek változatlanul hagyása mellett a X. kerületi KVSZ keretében kerül véglegesítésre.

### Építési övezeti és övezeti besorolás

3. § (1) A tervezési terület az alábbi építési övezetekbe kerül besorolásra:

#### M-X/1 jelű építési övezet

Az építési övezet paraméterei:

- a beépítési mód: **szabadonálló**,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **40 %**,
- a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: **1,2**,
- a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: **3,0-12,0 m**,
- a kialakítható legkisebb telekterület mérete: **3000 m<sup>2</sup>**,

<sup>4</sup> Módosította: 9/2006. (III. 1.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. III. 1-től

<sup>5</sup> Módosította: 9/2006. (III. 1.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. III. 1-től

- a zöldfelület legkisebb mértéke: **30 %**,
- a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: **50 %**.

Az építési övezetben iroda és raktározási funkciók épületei, a logisztikai tevékenységet kiszolgáló gépjármű karbantartási létesítmények, üzemanyagöltő állomás és autómosó építményei helyezhetők el legalább 5,0 m előkert és a 38303/51 hrsz-ú telekkel határos telekhatár mentén legalább 3,0 m oldalkert betartásával.

A Szabályozási Terven ábrázolt javasolt telekösszevonások nem kötelezőek, ahol nem kerül sor összevonásra, a megmaradó telekhatárok mentén legalább 6,0 m széles oldalkert kialakítása kötelező.

## (2) IZ-X/1 jelű építési övezet

Az építési övezet paraméterei:

- a beépítési mód: **szabadonálló**,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **35 %**,
- a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: **1,2**,
- a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: **3,0-12,0 m**,
- a kialakítható legkisebb telekterület mérete: **30.000 m<sup>2</sup>**,
- a zöldfelület legkisebb mértéke: **50 %**,
- a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: **50 %**.

Az építési övezetben irodák, raktárak, a távközlési szolgáltatáshoz kapcsolódó üzemviteli létesítmények helyezhetők el a Köér utca mentén legalább 5,0 m, a Száva utca mentén legalább 25,0 m előkert, továbbá legalább 10,0 m oldalkert betartásával.

## (3) I-X/1 jelű építési övezet

Az építési övezet paraméterei:

- a beépítési mód: **szabadonálló**,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **30 %**,
- a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: **0,7**,
- a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: **3,0-9,0 m**,<sup>6</sup>
- a kialakítható legkisebb telekterület mérete: **10.000 m<sup>2</sup>**,
- a zöldfelület legkisebb mértéke: **35 %**,
- a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: **50 %**.

Az építési övezetben az Általános Iskola bővítését szolgáló helyiségek, valamint a sportterületek lefedését szolgáló építmények helyezhetők el.

---

<sup>6</sup> Módosította: 9/2006. (III. 1.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. III. 1-től

A meglévő épület főbejárat felőli főhomlokzata elé új épületrész nem nyúlhat, a betartandó elő- és oldalkerteket a Szabályozási Terv ábrázolja.

#### (4) **Z-KP-X/1 jelű övezet**

- a beépítési mód: **szabadonálló**,
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **2 %**,
- a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: **0,02**,
- a megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: **4,5 m**,
- a kialakítható legkisebb telekterület mérete: **10.000 m<sup>2</sup>**,
- a zöldfelület legkisebb mértéke: **75 %**,
- a terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke: **20 %**.

### **Telekalakítás**

**4. § (1)** Telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha a kialakuló új telek gépjárművel történő megközelítése a Száva utcáról, vagy a Basa utcáról biztosítható és megfelel az építési övezeti, övezeti és az általános telekalakítási előírásoknak.

(2) A kialakuló (ill. visszamaradó) telkek közterülettel határos szélessége min. 40 m, mélysége min. 60 m lehet.

### **Épületek, építmények elhelyezésének és kialakításának előírásai**

**5. § (1)** A tervezési területen új épületeket csak a Szabályozási Tervben jelölt építési hely határán belül szabad elhelyezni.

(2) Meglévő, megtartható épület csak az övezeti előírásoknak megfelelő módon és mértékben, az építési hely határán belül bővíthető, ill. átépíthető. Elbontásuk esetén az új épület csak ezen kontúrban belül, az építési övezeti előírásoknak megfelelő módon és mértékben építhető.

(3) A tervezési területen térszint alatti gépkocsi-tároló csak az építési hely határán belül helyezhető el.

### **Hirdetések és reklámhordozók**

**6. § (1)** A tervezési területen óriásplakátok elhelyezése csak építési terület kerítésén és csak az építkezés idejére engedélyezhető.

(2) A meglévő és az új épületeken önálló hirdető-berendezésként csak a rendeltetésnek megfelelő cég-, ill. címfelirat helyezhető el.

(3) A tervezési területet határoló közterületek tervezési terület felőli oldalán 50,0 m-ként elhelyezhető max. 5 m magas és 1,5 m átmérőjű hirdetőoszlop és max. 2 m magas és 0,6 m<sup>2</sup> alapterületű hirdetődoboz, valamint egyenletes ritmusban kihelyezett zászlós reklám.

### Közlekedés

- 7. §** (1) A Száva utcáról nyíló 12,0 m szabályozási szélességgel rendelkező közterület hálózati besorolása: kiszolgáló út. Tervezési osztályba sorolása: B.IV.d.A.
- (2) A Kőér utcáról és az Üllői útról közvetlen ingatlan-kiszolgálás nem biztosítható.
- (3) A beépítés rendeltetésszerű használatához szükséges rakodó és várakozóhelyeket a vonatkozó előírásoknak megfelelő módon és mennyiségben kell biztosítani.

### Környezetvédelem, zöldfelületek

- 8. §** (1) A Szabályozási Terven jelölt növények és növény-együttesek megtartandók.
- (2) A 38303/29, 38303/32 és a 38303/50 hrsz-ú telkek egyesítésével létrejövő telken a telekhatár mentén fásított zöldsávot kell létesíteni és fenntartani, melynek minimális szélessége 5 m.
- (3) A tervezési területen ipari-termelő tevékenység nem végezhető.
- (4) A terület besorolása a felszín alatti vizek érzékenysége alapján: „érzékeny”
- (5) A talajt és a talajvizet szennyező tevékenység nem végezhető. A szennyvizek szikkasztása tilos.
- (6) A tervezett új épületek hő- és légtechnikai berendezéseire – szükség szerint – az engedélyezés során az illetékes szakhatóságtól kibocsátási határértéket kell kérni.
- (7) A Kőér utca és a Basa utca menti épületeket passzív akusztikai védelemmel kell ellátni.
- (8) A Kőér utca és a Basa utca menti új épületek engedélyezése során a zaj határérték alóli felmentést kell kérni a közegészségügyi hatóságtól.
- (9) A töltőállomás csak benziningőz-recirkulációs technikával működhet.

### Közművek

- 9. §** (1) A tervezési területen teljes közművesítést kell biztosítani.
- (2) A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- (3) Az Illatos-árokba bevezetett csapadékvíz minőségének ki kell elégítenie a 3/1984. (II. 7.) OVH rendelet előírásait.
- (4) A 120 kV-os távvezeték biztonsági övezetében történő építési szándékot a Budapesti Elektromos Művek Rt. Távvezetési Osztályával (Bp., III. Kunigunda útja 47.) egyeztetni kell.

### Keretövezet átsorolás

**10. §** (1) A 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 2. § (3) bekezdés a), c) és d) pontja alapján a Szabályozási Tervlapon jelöltek szerint:

- a) A 38303/29 és a 38303/50 hrsz-ú ingatlanok Száva utcai határa 4,0 méterrel kerül áthelyezésre.
- b) A 38303/50 és 38303/51 hrsz-ú ingatlanok határa 5,0 méterrel kerül áthelyezésre.

- c) Az iskola gazdasági bejáratának megközelítése céljából az iskola előtt 12,0 m széles sáv – a Száva utcáról nyílóan – közterületként kerül kiszabályozásra, ennek következtében a 38303/27 hrsz-ú park területe megosztásra kerül a 38303/28, a 38303/52 hrsz-ú ingatlanok valamint a kiszabályozásra új közterület között.

A 38303/52 hrsz-ú ingatlan területe az iskola telekalakítása és a keretövezet-határ pontosítása miatt csökken, viszont ugyanannyi területet kap vissza a 38303/27 hrsz-ú park területéből. A terven ábrázolt méretek szerint biztosítható a területegyensúly.

A méretek geodéziai beméréssel minden esetben pontosítandók.

- (2) A keretövezet átsorolást jelen rendelet 1. számú melléklete tartalmazza.

### **Záró rendelkezések**

**11. §** (1) Jelen Kerületi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv hatálybalépésével egyidejűleg a Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete által 646/1991. sz-ú határozattal jóváhagyott, R-35490 nyilvántartási számú Részletes Rendezési Tervnek az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területet érintő előírásai hatályukat veszítik.

(2) Jelen rendelet előírásai kihirdetésük napján lépnek hatályba.

György István  
polgármester

dr. Neszteli István  
j e g y z ő

**A kihirdetés napja:** Budapest, 2002. január 23.