

18/2002. (VII. 11.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet

a Budapest X. kerület, Újhegyi út – Harmat utca – Hangár utca – Bányató utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról Egységes szerkezetben 3.

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. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltak felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

A szabályozási előírások hatálya

1. § (1) A jelen szabályozási előírások hatálya a Budapest, X. kerület, Újhegy városszerkezeti egységén belül az Újhegyi út – Harmat utca – Hangár utca – Bányató utca által határolt tömbre terjed ki.

(2)¹ 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.

(3) A jelen szabályozási előírások csak a tervvel – a jelen előírás mellékletével együtt érvényesek.

Az előírások alkalmazása

2. § (1) A szabályozási tervben (a továbbiakban: tervben)

a) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- az övezeti besorolást,
- a folyamatos vonallal jelölt szabályozási vonalat,
- a különböző rendeltetésű területek és telkek övezeti határait,
- a telkek rendeltetését, és az azokhoz tartozó övezeti jellemzőket,

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

- a kijelölt építési helyeket, valamint
 - az épületekre és az építménymagasságra vonatkozó megkötéseket;
- b) irányadónak kell tekinteni az a) pontban nem szereplő valamennyi szabályozási elemet.

(2) A kötelező erejű elemek módosítása csak a terv előzetes módosításával lehetséges.

(3) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az (1) bekezdés a) pontjában nem említett rajzi elemek tájékoztató jellegűek, ezért a jelen szabályozás megváltoztatása nélkül, az építési hatósági eljárás keretében ezektől eltérő megoldás is engedélyezhető.

Építési korlátozás

3. § (1) A terven jelölt mikrohullámú sávban a magassági korlátozás határa 40, illetve 45 m.

(2) A Harmat utca dél-nyugati oldalán lévő 120 kW-os nagyfeszültségű vezeték védőtávolsága az MSZ 151 szerint betartandó. Építmény a tengelytől 18 m-en, gázfogadó állomás 24 m-en kívül helyezhető el.

(3) A terület a repülőtér zajgátló védőövezete közé tartozik.

Telekalakítás

4. § (1) A terven jelölt helyen és módon telekalakítás végezhető.

(2) A területen a terv szerint megosztott telkek tovább nem oszthatók.

Közterület-szabályozás

5. § (1) Az Újhegyi úthoz csatlakozóan a meglévő fedett uszoda és az oktatási központ között 20 m széles közterületet kell kialakítani.

(2) A Harmat utca szabályozási szélességét az intézmény-területből az Újhegyi úti szakaszon a terven jelölt módon növelni kell.

Keretövezet módosítás, közterület szabályozás

6. § (1) A 42444/22 hrsz-ú ingatlan egy része az „I” központi vegyes intézményterület keretövezetéből a K-SP keretövezetbe került.

(2) A 42444/22 hrsz-ú ingatlan egy részét a Harmat utca közterületéhez kell kiszabályozni.

(3) Az Újhegyi úthoz csatlakozóan új közterületet kell kialakítani a 42444/25 hrsz-ú ingatlanból.

(4) A 42444/25 hrsz-ú ingatlan egy részét a Harmat utca közterületéhez kell kiszabályozni.

Területfelhasználás

7. § (1) A terv területe belterület, építési szempontból

- beépítésre szánt és
- beépítésre nem szánt területekből áll.

(2) A beépítésre szánt terület:

- a) intézményterületek: **I-X/Ú-1**
- b) városi jelentőségű kiemelt sportterületek: **K-SP-X/Ú-1, K-SP-X/Ú-2,**
K-SP-X/Ú-3, K-SP-X/Ú-4

(3) A beépítésre nem szánt területek közlekedési területek.

A területfelhasználási egységekre vonatkozó általános előírások

8. § (1) Az új építés az érvényes építési szabályoknak és a jelen övezeti előírásoknak megfelelően lehetséges.

(2) A terven kötelezően bontandónak jelölt – a telekalakítást érintő – épületek elbontását a telekalakítás előtt el kell végezni. A terven jelölt építési helyen új épületek építése előtt a bontásokról gondoskodni kell. Bontandónak jelölt épületben a felújításon, karbantartáson, illetve életveszély elhárításán kívül építési munka nem végezhető, funkcióváltás nem engedélyezhető.

(3) A telkekre vonatkozó építési övezeteket, övezeteket, azok határait és paramétereit a terv ingatlanonként, illetve telektömbönként tünteti fel.

(4) A terv területén a szabadonálló beépítési mód kötelező.

(5) Új épületet/építményt elhelyezni az erre kijelölt építési helyen belül lehet. Ennek hiányában a meglévő állapotot, illetve az általános szabályokat kell irányadónak tekinteni.

(6) A területen új épület létesítése, vagy meglévő létesítmény terhelési viszonyainak megváltoztatásával járó beavatkozás, vagy az eredeti terep 1,0 m-nél mélyebb megbontásával járó földmunka – tekintettel a volt agyagbánya, illetve bányagödör feltöltésére – csak az érintett területre vonatkozó részletes talajmechanikai szakvélemény alapján kidolgozott terv szerint végezhető.

(7) Minden telekhez biztosítani kell:

- a) a közterületről a gépjárművel közvetlenül történő megközelíthetőséget,
- b) a látogatói- és tehergépjármű forgalom elkülönítését,
- c) a rendeltetésszerű használathoz szükséges közműellátást (vízi- és energiaközművek),
- d) a használat során keletkező hulladék ártalommentes ideiglenes elhelyezését, valamint annak elszállítását,

- e) a rendeltetésszerű használathoz szükséges gépjárművek telken belüli elhelyezését az OTÉK 42. §-ában előírtak szerint.

**Központi vegyes intézményterület
(I-X/Ú-1)**

9. § (1) A 42444/21 hrsz-ú – 1-es jelű telek – határai változatlanok.

(2) A meglévő oktatási intézmény épülete a terven jelölt módon bővíthető, oktatás, nevelési, illetve szállás jellegű intézményépülettel, az alábbi paraméterek betartása mellett:

- a) a telek területe: **kialakult**,
- b) a telek beépítésének mértéke: legfeljebb **35 %**,
- c) a megengedett építménymagasság: legkisebb a meglévő, legnagyobb **15,0 m**,
- d) a szintterületi mutató: **2,0**,
- e) a telek területének legalább a 35 %-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(3) Az OTÉK 42. §-ában előírt mennyiségű gépjárműtárolót telken belül kell biztosítani.

**Városi jelentőségű kiemelt sportterület, modellező sportpálya elhelyezésére
(K-SP-X/Ú-1)**

10. § (1) Kiemelt sportterületen a meglévő modellező pályák és kiszolgáló épületei helyezkednek el (a 3. jelű terület).

(2) A 42444/23 hrsz-ú telek Hangár utca menti kerítését és a szélső modellező pályát a közút szabályozásának megfelelően át kell helyezni, illetve át kell építeni.

(3) Az építési helyen belül a meglévő épületfunkciók bővíthetők az alábbi paraméterek betartása mellett:

- a) a telek terület: **kialakult**,
- b) a telek beépítésének mértéke: **legfeljebb 10 %**,
- c) a megengedett építménymagasság: legkisebb a meglévő, új építésnél **4 m**, legnagyobb a meglévő, új építésnél **8 m**,
- d) a szintterületi mutató: **0,3**,
- e) a telek területének legalább a 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(4) A Hangár utcai kerítés mentén lévő 3 m széles tároló sáv a kerítés áthelyezése után visszaépíthető.

(5) Az OTÉK 42. §-ában előírt mennyiségű gépjárműtárolót a telken belül kell kialakítani.

**Városi jelentőségű kiemelt sportterület, közpark (Kőbánya Sportliget)
(K-SP-X/Ú-2)**

11. § (1) A kiemelt sportterületen (4-es jelű terület) a meglévő közparki funkciók mellett az alábbi funkciók helyezhetők el:

- meglévő sportpályák felújítása, öltöző építése,
- szánkózódomb, központi játszótér,
- rondella és évelő bemutatókert,
- napozórét és színek kertje,
- görzenál,
- szabadtéri színpad,
- kutyaiskola, kutyafuttató.

(2) Az övezetben az alábbi paramétereket kell betartani:

- a) a telek területe: kialakult,
- b) a telek beépítésének mértéke: legfeljebb 2 %,
- c) a megengedett építménymagasság: legfeljebb 4 m,
- d) szintterületi mutató: ---
- e) a telek területének legalább 75 %-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(3) A közpark gyalogos megközelítése az Újhegyi út, a Harmat illetve Bányató utcák felől kialakítandó gyalogos főútvonalon történhet. Ezeket úgy kell kialakítani, hogy alkalmasak legyenek a megkülönböztetett járművek közlekedésére.

(4) A területen belül a sportpályák, a kutyaiskola és a görzenál területei kerítéssel elválaszthatóak a közparktól.

(5) Az OTÉK 42. §-ában előírt mennyiségű gépjárműtároló a Harmat és Bányató utcák menti közterületi parkolóknak biztosítható.

**Városi jelentőségű kiemelt sportterület, sportcsarnok elhelyezésére
(K-SP-X/Ú-3)**

12. § (1) A kiemelt sportterületen többfunkciós sportcsarnok (jégcsarnok) és azokat kiszolgáló létesítmények helyezhetők el (5-ös jelű terület).

(2) A létesítmény elhelyezéséhez a 42444/25 hrsz-ú telekből új telket kell kiszabályozni a terven jelölt módon.

(3)²

(4) Az építési övezetben az alábbi paramétereket kell betartani:

a) a telek területe: legalább **1,5 ha**, legfeljebb **2,5 ha**,

b) a telek beépítésének mértéke: legfeljebb **35 %**,

c)³ a megengedett építménymagasság: legkisebb **4 m**, legnagyobb **15 m**, amelybe a csúszda és a hozzá tartozó kiszolgáló létesítmény nem tartozik bele.

d) a szintterületi mutató: **1,0**,

e) a telek területének legalább **35 %-át** zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(5) A létesítmény gyalogos főbejáratai az Újhegyi úthoz csatlakozó közterületről, illetve a Bányató utca felől alakíthatóak ki.

(6) A gépjárművel való megközelítés elsősorban a Bányató utca felől, illetve biztonsági bejárat az Újhegyi út felől biztosítható.

(7)⁴

(8) A létesítményt mindenképpen a feltöltés-anyag alatti termett rétegre mélyalapozással kell alapozni.

(9)⁵

**Városi jelentőségű kiemelt sportterület, uszoda és strand elhelyezésére
(K-SP-X/Ú-4)**

13. § (1) Az intézményterületen a sportolás és a strandfürdő, illetve azokat kiszolgáló létesítmények helyezhetők el (2. jelű terület).

(2) 42444/22 hrsz-ú telek területe bővítenő a terven jelölt módon.

(3) Az építési övezetben a meglévő fedett uszoda és strand funkciók megtartása mellett elhelyezhetők:

- versenymedence lelátóval és öltözőkkel,
- ülőmedence, pezsgőmedence,

² Hatályon kívül helyezte: 45/2006. (IX. 15.) sz. rendelet. Hatálytalan: 2006. X. 1-től

³ Módosította: 45/2006. (IX. 15.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. X. 1-től

⁴ Hatályon kívül helyezte: 45/2006. (IX. 15.) sz. rendelet. Hatálytalan: 2006. X. 1-től

⁵ Hatályon kívül helyezte: 45/2006. (IX. 15.) sz. rendelet. Hatálytalan: 2006. X. 1-től

- vízicsúszda,
- vízgépészeti akna,
- kazánház,
- a strand bejáratánál pénztárak és kis üzletsor épületei,
- a meglévő étterem átépítése, bővítése, szállás és szolgáltató rendeltetéssel történő kiegészítése.

(4) A (3) bekezdésben felsorolt építmények elhelyezése az alábbi paraméterek betartása mellett lehetséges

- a) telekterület: legalább **2 ha**, legfeljebb **3 ha**,
- b) a telek beépítésének mértéke: legfeljebb **35 %**,
- c) a megengedett építménymagasság: a legkisebb meglévő, új építésnél **4 m**, legnagyobb a meglévő, új építésnél **15 m**,
- d) a szintterületi mutató: **0,6**,
- e) a telek területének a **35 %-át** zöldfelületként kell fenntartani és kialakítani.

(5) Az új telekterület bekerítése a meglévő áttört kerítéshez alkalmazkodóan alakítandó ki.

(6) Az OTÉK 42. §-ban előírt mennyiségű gépjárműtároló a Harmat utcai új közterületen kiépítendő parkolóban biztosítandó.

Közlekedési területek

14. § (1) A Harmat utca szabályozása a terv szerint változik, a többi út szabályozása változatlan.

(2) Az Újhegyi úthoz csatlakozó új közterületet vegyes használatú útként kell kiépíteni.

(3) A Harmat utcában közterületi parkolók építendők ki, illetve a Bányató utcában a meglévő parkolók bővítendők.

(4) A Harmat utcában az Újhegyi úttól a Hangár utcáig a kerékpárutat ki kell építeni.

Zöldfelületek, zöldfelületi létesítmények

- 15. §** (1) A jelenlegi növényállomány védelméről a fejlesztés során gondoskodni kell.
- (2)⁶ Fakivágás csak érvényes fakivágási engedély birtokában lehetséges. A kivágott fák pótlásáról a kerületi zöldterületek és zöldfelületek megóvásáról, használatáról, fenntartásáról és fejlesztéséről szóló, a 41/2006. (IX. 15.) számú önkormányzati rendelettel módosított 67/2004. (XII. 17.) számú kőbányai önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kell gondoskodni.
- (3) Építési engedély, csak táj- és kertépítészeti terv benyújtásával adható meg.
- (4) A meglévő növényállomány védelme mellett elsősorban a hazai honos növény-együttesek telepítendőek az új gyalogos sétányok mentén.
- (5) A zöldfelületek szakszerű fenntartásáról, gondozásáról a telektulajdonosoknak kell rendelkezniük.

Közműlétesítmények

- 16. §** (1) A terület beépítése csak teljes közművesítés mellett lehetséges.
- (2) Az új közművek telepítésénél az MSZ 7487 és MSZ 7048/1-3 szabványok, valamint az ágazati szabványok betartandók.
- (3) A park területén feltöltésbe kerülő közművek fektetésénél a talajmechanikai szakvéleményben előírt fektetési előírásokat a biztonság érdekében szigorúan be kell tartani (munkagödör alja tömörítendő, és az utakat, közműveket minimum 50 cm vastag tömörített ágyazati rétegre kell építeni).
- (4) A park területén lévő locsolóhálózatot és a park közvilágítását az új beépítések, valamint a kertészeti terv figyelembevételével át kell építeni.

Értékvédelem

- 17. §** (1) A területen védett épület nem található.
- (2) A BVKSZ 5. sz. melléklete alapján Kőbánya Sportliget a városkép, a növényzet értéke és az idegenforgalom szempontjából védett közpark.
- (3) Ha a területen földmunkát végeznek, a beruházónak előzetesen bejelentést kell tennie a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalhoz, hogy az esetleges leletmentést el lehessen végezni.

Környezetvédelem

18. § (1) A talaj védelme:

- a) A fejlesztés során a tervezett épület földmunkái során előkerülő földfeleslegként kikerülő törmelékes feltöltést el kell szállítani a helyszínről és legális lerakóhelyen kell deponálni.
- b) Talajszennyezést okozó tevékenység nem folytatható a tervezési területen.

⁶ *Módosította: 18/2007. (IV. 20.) sz. rendelet. Hatályos: 2007. V. 1-től*

(2) A víz védelme:

- a) A felszíni vizeket lehetőség szerint a zöldfelületen kell visszatartani és elszivárogtatni.
- b)⁷ A sportlétesítmények vegyszerrel kezelt technológiai vizeit tisztítás nélkül kerti locsolásra nem lehet alkalmazni.

(3) Zajvédelem:

- a) A környezeti zajforrások esetében az elsőfokú zajvédelmi hatóságtól zajkibocsátási határértéket kell kérni, a határértékek betartását mérési szakvéleménnyel kell igazolni.
- b) A tervezett új épületek építési engedélyezési eljárása során minden esetben az építményekkel kapcsolatosan zajvédelmi, akusztikai munkarész (terv) készítendő, melynek ki kell térnie a terület környezetében lévő védendő épületekre is.
- c) A 4/1984. (I. 23.) EüM rendeletben rögzített zaj- és rezgésterhelési határértékek betartandók.
- d) Határértéket meghaladó zajjal járó tevékenység a területen nem engedélyezhető.
- e) Hangosító berendezés üzemeltetésére csak az illetékes hatóság engedélye alapján kerülhet sor.

(4) Levegővédelem:

- a) Az engedélyezési eljárások során figyelembe kell venni, hogy a levegőterhelést okozó források nem okozhatnak határértéken felüli légszennyezettséget, és nem léphetik túl az emissziós határértékeket sem.
- b) Fentiek betarthatóságát a további tervfázisokban szakértői vizsgálattal bizonyítani kell.
- c) A betartandó határértékeket – anyagfajtákat figyelembe véve – a módosított 14/2001. (V. 9.) sz. KöM-EüM-FVM együttes rendelet tartalmazza.
- d) Levegőterhelést okozó, helyhez kötött légszennyező pontforrás létesítéséhez engedély szükséges. Az engedélyt a további tervfázisok készítésével egyidejűleg kell beszerezni, melyhez teljesíteni kell a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet 9. § előírásait.
- e) A felszín alatti mélygarázsok létesítése során be kell tartani a „munkahelyre” vonatkozó levegőminőségi előírásokat és az OTÉK ide vonatkozó követelményeit is.

⁷ Módosította: 45/2006. (IX. 15.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. X. 1-től

(5) Hulladék-kezelés:

Az intézményekben és a közpark területén gondoskodni kell a rendszeres, intézményes (távlatban) szelektív hulladék gyűjtéséről, ideiglenes tárolásáról és elszállításáról.

Záró rendelkezések

19. § (1) Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetés napján lép életbe.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a 24/1996. (VI. 4.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott R-35957 tt. számú Részletes Rendezési Tervnek az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területet érintő előírásai hatályukat veszítik.

György István
Polgármester

Dr. Neszteli István
Jegyző

A kihirdetés napja: Budapest, 2002. július 12.