

## **34/2003. (VII. 17.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet**

### **a Budapest X. kerület, Gép utca – Pongrác út – Pongrác köz – Kőbányai út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

#### ***Egységes szerkezetben 2.***

Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, módosított 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.

### **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

#### **A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1. § (1)** A rendelet területi hatálya a Budapest, X. kerület Gép utca – Pongrác út – Pongrác köz – Kőbányai út által határolt területre terjed ki.

(2)<sup>1</sup> Jelen előírások a mellékelt szabályozási tervvel együtt érvényesek.

(3)<sup>2</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 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.

(4)<sup>3</sup>

(5) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz, amelyek alól az elsőfokú építési hatóság – jegyző - csak azon a területen és csak abban a körben biztosíthat eseti eltérést, ahol és amely tárgyat érintően erre az önkormányzati rendelet kifejezetten feljogosítja.

---

<sup>1</sup> A tervlapot módosította a 12/2006. (III. 17.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. IV. 1-től

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

<sup>3</sup> Módosította: 38/2004. (VI. 24.) sz. rendelet. Hatályos: 2004. VII. 1-től

## **A szabályozás elemei**

**2. § (1)** A szabályozási terv kötelező elemei az alábbiak:

- szabályozási vonal
- építési övezet és övezet határai és azok jellemzői
- építési hely határa, mint minimum érték
- kötelező építési vonal.

(2) A szabályozási tervben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek csak új szabályozási terv készítésével módosíthatók.

(3) A 2. § (1) bekezdésben nem említett elemek irányadó jellegűek, ezért azok a rendelet módosítása nélkül, a kerületi főépítész véleményének figyelembevételével, a vonatkozó építésügyi jogszabályok keretei között az építésügyi hatóság által megváltoztathatók.

## **RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK**

### **Területfelhasználás, keretövezeti besorolás**

**3. § (1)** Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt terület beépítésre és beépítésre nem szánt területekre tagozódik.

(2) A beépítésre szánt területek az FSZKT szerint az alábbi keretövezetbe tartoznak:

- a) L7 - telepszerű lakóterület
- b) I - intézményterület

(3) A beépítésre nem szánt területek keretövezeti besorolása az FSZKT szerint:

- KL-KT közlekedési célú közterület a (38438) hrsz-ú Kőbányai út.

## **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

### **Általános előírások**

**4. § (1)** A 38924/9 hrsz-ú ingatlanon található épület elbontandó.

(2) A bontásra jelölt épületen a 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet 9. § (1) bekezdése szerint építési engedélyhez kötött építési munka nem végezhető, arra építési engedély nem adható, kivéve azt az esetet, ha az állagmegóvási munka tartószerkezeti beavatkozást, vagy engedélyköteles homlokzat felújítást igényel.

(3) Amennyiben a földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. tv. 24. §-ában foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a Budapesti Történeti Múzeumot is.

## **Építési övezetek**

**5. § (1)** Az L7 keretövezetbe tartozó területre meghatározott építési övezet: L7-X/K (kialakult).

(2) Az I keretövezetbe tartozó terület szabályozási tervlapon jelölt részén meghatározott építési övezet: I-X/SZ (szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető terület).

(3) Az I keretövezetbe tartozó terület szabályozási tervlapon jelölt részén meghatározott építési övezet: I-X/P (parkolóház céljára kijelölt terület).

### **L7-X/K (KIALAKULT) ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE MEGHATÁROZOTT ELŐÍRÁSOK**

**6. § (1)<sup>4</sup>**

(2) A tetőtér beépítés követelményei az építészeti érték védelme érdekében:

- a) a tetőfelépítmények esetén nem alkalmazható az íves lefedés,
- b) a tetőfelépítmények anyaga kizárólag cserép lehet,
- c) a tető hajlásszöge nem haladhatja meg a 45°-ot,
- d) az épületek arányrendszerének és építészeti karakterének megtartása érdekében a tető alapsíkjának megemelése (térdfal létesítése), csak az épületek egységes, együtemű átépítésével engedélyezhető, előzetes elvi építési engedélyezési terv alapján. Biztosítani kell a párkány folyamatosságát,
- e) a környezetből kiemelkedő, kirívó tetőforma elkerülése érdekében tiltott oromzatok és oromfalak létesítése, a kontyolt karakter, mint tömegforma ajánlott.

(3) Az 50,0 m-es vasúti védőtávolságon belül jelentkező konkrét építési, fejlesztési igények esetén be kell szerezni a MÁV Rt. hozzájárulását.

### **I-X/SZ (SZABADONÁLLÓ BEÉPÍTÉSI MÓD SZERINT BEÉPÍTHETŐ TERÜLET) ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE MEGHATÁROZOTT ELŐÍRÁSOK**

**7. § (1)** A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés:

---

<sup>4</sup> Hatályon kívül helyezte a 12/2006. (III. 17.) sz. rendelet. Hatálytalan 2006. IV. 1-től

<b>I-X/SZ</b>	<b>SZ</b>	<b>35 %</b>	<b>2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
	3,0 m-12,0 m	10 000 m <sup>2</sup>	35 %

- beépítés módja: **szabadonálló beépítési mód**
- beépítettség legnagyobb mértéke: **35 %**
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: **2,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- minimális építménymagasság: **3,0 m**
- maximális építménymagasság: **12,0 m**
- kialakítható legkisebb telekméret: **10 000 m<sup>2</sup>**
- zöldfelület legkisebb mértéke: **35 %**
- közművesítettség: **teljes közművesítettség**
- az ingatlanon a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül több épület is elhelyezhető.

(2) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- oktatási épületek,
- művelődési és kulturális célú épületek,
- egészségügyi épületek,
- igazgatási épületek,
- lakóépületek,

helyezhetők el.

### **I-X/P (PARKOLÓHÁZ CÁLJÁRA KIJELELT TERÜLET) ÉPÍTÉSI ÖVEZETRE MEGHATÁROZOTT ELŐÍRÁSOK**

**8. § (1)** A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés:

<b>I-X/P</b>	<b>SZ</b>	<b>90 %</b>	<b>5,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup></b>
	3,0 m-12,0 m	2000 m <sup>2</sup>	5 %

- beépítés módja: **zárt sorú beépítési mód**
- beépítettség legnagyobb mértéke: **90 %**
- szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: **5,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- minimális építménymagasság: **3,0 m**
- maximális építménymagasság: **12,0 m**
- kialakítható legkisebb telekméret: **2000 m<sup>2</sup>**
- zöldfelület legkisebb mértéke: **5 %**
- közművesítettség: **teljes közművesítettség**

(2) A parkolóház – ajánlottan - magastetősen, környezetbe illő építészeti kialakítással helyezhető el.

(3) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- parkolóház,
- a földszinti alapterület maximum 10%-án a parkolóházhoz kapcsolódó kiskereskedelmi egységek helyezhetők el.

Ettől eltérni csak Szabályozási Terv módosításával lehet.

(4) A lakó és alapintézményi környezet védelme érdekében a parkolóház terepszint feletti része zártan mesterséges szellőztetéssel ellátottan valósítható meg.

## **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK**

### **Övezetek**

**9. §** A KL-KT keretövezetbe tartozó területre meghatározott övezet: KL-KT-X (Kőbányai út)

### **Közterületek**

**10. § (1)** A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához (pld.: garázs, kutya-futtató stb.) a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

(3) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat, építési tevékenységgel összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.

(4) Közterületen az alábbi építmények helyezhetők el:

- utcabútorok,
- közlekedési építmények,
- közvilágítási, közlekedésirányítási, távközlési, postai műtárgy, geodéziai jel önálló reklámhordozó helyezhető el.

(5) A szabályozási tervlapon jelölt közterületi gyermekjátszóterületének 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

(6) A közterületi gyermekjátszóteret a Vaskó utca mentén védőkerítéssel kell kialakítani.

(7) A közterületeken az önálló reklámhordozó közül maximum 1,0 m átmérőjű hirdetőoszlop, valamint 1,0 m<sup>2</sup> felületű reklám-, cég-, vagy címtábla elhelyezése megengedett.

### **Közlekedési területek**

**11. § (1)** A közterületek számára a szabályozási tervlapon ábrázolt szabályozási szélességek (meglévő telekhatárok) megtartandók.

(2) A Kőbányai út főút felé új utcátlakozás vagy kapubehajtó közvetlenül nem létesíthető.

(3) Az ingatlanokon elhelyezett funkciókhoz szükséges parkolókat telken belül kell elhelyezni, térszint alatti garázsokban és/vagy térszint feletti parkolóknál.

- (4) A tervezett létesítmények megközelítési lehetőségeit a forgalombiztonsági követelmények figyelembevételével kell megtervezni.
- (5) A keretövezetbe nem sorolt, önkormányzati tulajdonban lévő közterületeken az OTÉK 26. § (3) bekezdésében foglaltak szerinti a közlekedést kiszolgáló épületeken kívül maximum: 12,0 m<sup>2</sup>-es pavilon is elhelyezhető.
- (6) A Gép utca és a Vaskő utca területén, a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül, az építészeti környezetbe illő egységes kialakítással sorgarázs elhelyezhető.
- (7) A (6) bekezdésben említett sorgarázs kialakításánál a meglévő kapubehajtók megtartandók.

### **Közműhálózatok**

- 12.** (1) A rendelet 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területen új épület(ek)et, építményrészt elhelyezni, vagy meglévő épületet átalakítani, bővíteni, korszerűsíteni, illetve rendeltetési módját megváltoztatni, csak teljesen közművesített telken lehet.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen szennyvízülepítő, szennyvízszikkasztó nem létesíthető.
- (3) Közcsatornába kizárólag a 204/2001. (X. 26.) Kormányrendelet előírásainak megfelelő minőségű szennyvíz vezethető. Amennyiben ez nem teljesülne, a csatornára való csatlakozás előtt előkezelőt kell létesíteni.
- (4) A közművek elhelyezésére vonatkozóan a mindenkor hatályos előírások, valamint a közmű-üzemeltetőktől kapott előzetes tájékoztatásban leírtak szerint kell eljárni.
- (5) Az ingatlanok csapadékvízének elvezetéséről a telkek teljes területének víztelenítéséről a telkek tulajdonosai kötelesek gondoskodni.
- (6) A közterületen építendő vízi közművek és az előtisztító berendezések vízjogi létesítési engedély kötelesek.
- (7) Az 1992. évi LXXII. törvény 28. § (1) bekezdése értelmében biztosítani kell a közcélú távközlő eszközök elhelyezésének lehetőségét.

### **Tűzvédelem**

- 13. §** (1) A szükséges oltóvíz mennyiséget a 35/1996. (XII. 29.) sz. BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírása értelmében föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani.
- (2) A tűzcsapok telepítési helyét a hivatásos önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell.
- (3) A tűzoltóság vonulása és működése céljára – ha arról jogszabály, illetve nemzeti szabvány másként nem rendelkezik – az építményhez olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

### **Polgári védelmi létesítmények**

**14. §** (1) Az 1. § (1) bekezdés szerinti területen az alábbi polgári védelmi létesítmények találhatóak:

- Lakossági óvóhely: a Pongrác út 17 sz. alatti épülettömbben (4 db).

(2) Amennyiben jelen KSZT szerinti kivitelezési munkák érintik az óvóhelyet, a hozzá csatlakozó épületgépészeti és egyéb vezetékeket, akkor a polgári védelmi létesítmény tervezett üzemén kívül helyezését a munkák megkezdése előtt 30 nappal – az üzembe helyezés dátumának megjelölésével – a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóságtól külön ügyiratban meg kell kérni.

(3) Az életvédelmi létesítmények létesítéséről, fenntartásáról és békeidőszaki hasznosításáról a 22/1992. (XII. 29.) KTM rendelet előírásait kell figyelembe venni és alkalmazni.

(4) A polgári védelmi létesítmények (óvóhely) megszüntetéséhez, átalakításához, és új létesítéséhez a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság konkrét eseti hozzájárulása szükséges.

(5) A védelmi létesítményt is érintő építési-, bontási engedély csak a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság szakhatósági jóváhagyásával adható ki.

### **Zöldterületek**

**15. §** (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen lévő fát kivágni csak a Polgármesteri Hivatalnál beszerzett fakivágási engedéllyel lehet.

(2) Az építés miatt engedély alapján kivágott fa pótlásáról 1,2-szeres átmérő ösztörzs egyenérték mellett kell gondoskodni.

(3) Az I-X/SZ építési övezeten belül az építési telek 35 %-án zöldfelületet kell kialakítani.

(4) Az I-X/P építési övezeten belül az építési telek 5 %-án zöldfelületet kell kialakítani.

### **Környezetvédelem**

**16. §** (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen keletkező hulladék elszállításáról gondoskodni kell.

(2) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt terület zajvédelmi szempontból „lakóterület”(L7) és „vegyes terület” (I), melyeken a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) sz. KöM-EüM együttes rendeletben előírt határértékek biztosítandók.

(3) Az L7-X/K építési övezetben, a kiszolgáló utak mentén a 8/2002. (III. 22.) sz. KöM-EüM együttes rendelet szerint a zajterhelési határérték nappal 55 dB, éjjel 45 dB.

(4) Az L7-X/K építési övezetben, a Pongrác út és a Kőbányai út mentén 8/2002. (III. 22.) sz. KöM-EüM együttes rendelet szerint a zajterhelési határérték nappal 65 dB, éjjel 55 dB. A közegészségügyi hatóság - a környezetvédelmi hatóság véleményének figyelembevételével, indokolt esetben - 5 dB, kivételesen 10 dB túllépést engedélyezhet a szükséges feltételek előírásával.

(5) Az I-X/SZ építési övezetben, a kiszolgáló utak mentén a 8/2002. (III. 22.) sz. KöM-EüM együttes rendelet szerint a zajterhelési határérték nappal 60 dB, éjjel 50 dB.

(6) Az I-X/SZ építési övezetben, a Kőbányai út mentén 8/2002. (III. 22.) sz. KöM-EüM együttes rendelet szerint a zajterhelési határérték nappal 65 dB, éjjel 55 dB. A közegészségügyi hatóság - a környezetvédelmi hatóság véleményének figyelembevételével, indokolt esetben - 5 dB, kivételesen 10 dB túllépést engedélyezhet a szükséges feltételek előírásával.

(7) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet előírásai betartandók.

(8) A 33/2000. (III. 17.) Kormányrendelet Területek szennyeződés érzékenységi besorolását megállapító 2/1. számú melléklete szerint a terület a „B” Érzékeny területek kategóriába sorolt, ahol az intézkedési szennyezettségi határérték „C<sub>1</sub>”=”C<sub>2</sub>”.

(9) A lakó és alapintézményi környezet védelme érdekében a parkolóház terepszint feletti része zártan mesterséges szellőztetéssel ellátottan valósítható meg.

## **SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

**17. §** (1) Telket alakítani csak úgy lehet, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő, használatára alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a szabályozási tervnek és a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) sz. FVM rendeletnek megfeleljen.

(2) A szabályozási terven telekcsoport újraosztással érintett ingatlanok újraosztása irányadó jelleggel került feltüntetésre.

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **Hatálybalépés**

**18. §** (1) Jelen építési előírások a kihirdetés napján lépnek hatályba.

(2) A hatálybalépést követően az R-33379/1988. számú., R-35041/1989. számú., a 40/1995. (VIII. 29.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott R-35828 tt. számú Részletes Rendezési Tervek, valamint a 35/1996. (XI. 5.) sz. önkormányzati rendelettel jóváhagyott R-35976 tt. számú Részletes Rendezési Terv közterületet érintő előírásai hatályukat veszítik.

Andó Sándor  
polgármester

dr. Neszteli István  
j e g y z ő

**A kihirdetés napja:** Budapest, 2003. július 18.