

45/2004. (VII. 15.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet

a Budapest, X. kerület, Fertő utca – Ceglédi út – Balkán utca – Bihari utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról, valamint keretövezet átsorolásról

Egységes szerkezetben

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

A rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest X. kerület, Fertő utca – Ceglédi út – Balkán utca - Bihari utca által határolt területre terjed ki.

(2) Jelen szabályozási előírás csak a rendelet mellékeltét képező szabályozási tervvel együtt érvényes.

Az előírások alkalmazása

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 a 36/2002. (III. 7.) Korm. rendelettel módosított 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 helyi építési szabályzatban és szabályozási tervben (továbbiakban KSZT) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- az övezeti határvonalakat és övezeti jellemzőket,
- a szabályozási terven jelölt építési helyet (kivételek a hátsókertnél) és építési vonalat,
- a maximális beépítési százalékot,
- a maximális szintterületi mutatószámot,
- a maximális építménymagasságra vonatkozó előírást,

- a minimális építménymagasságot,
- a zöldfelület nagyságára vonatkozó előírást.

(3) A kötelező érvényű elemek módosítása a KSZT módosítását igényli.

(4) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint a (2) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért azok a KSZT módosítása nélkül is megváltoztathatók.

(5) Az építési helyen kívül eső illetve túlnyúló épület vagy épületrész nem bővíthető, azon értéknövelő beavatkozás nem végezhető.

RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

Az építési előírások

3. § (1) 'I-X/HZ,SZ' intézményterület

Az övezet által érintett a Fertő utca -Makk utca - Derecskei utca-Bihari utca által határolt terület, valamint a Fertő utca-Ceglédi út-Balkán utca - Makk utca által határolt terület.

Az övezetre vonatkozó legfontosabb előírások és paraméterek:

- a beépítés módja:	hézagosan zárt sorú,	szabadonálló
- legkisebb telekterület:	2000 m ² ,	
- maximális beépítettség:	35 %	40 % *
- maximális szintterületi mutató:	2,1	
- minimális zöldfelület:	35 %	
- legkisebb építménymagasság:	4,5 méter	
- terepszint alatti beépítés mértéke:	75 %	65 % **
- funkció	közösségi, igazgatási, ellátási, szolgáltató, kereskedelmi, irodai és lakó	

* saroktelek esetén

** lakófunkció esetén

A 2000m²-nél kisebb telkeken a gyártó tevékenység 5 évig még folytatódhat.

(2) 'L4/I-X/K' intenzív kertvárosias lakóterület (kialakult állapot)

Az övezet által érintett a Bihari utca - Derecskei utca - Érsemlyéni utca - Belényes utca által határolt terület Bihari utca felőli része, és a Bihari utca - Belényes utca – Makk utca – Balkán utca által határolt terület Balkán utca és Bihari utca felőli része.

Az övezetre vonatkozó legfontosabb előírások és paraméterek:

- a beépítés módja:	szabadonálló, ikres, hézagosan zárt sorú, zárt sorú beépítésű	
- legkisebb telekterület:	1000 m ² ,	
- maximális beépítettség:	40 %	45 % *
- maximális szintterületi mutató:	0,7	
- minimális zöldfelület:	35 %	
- legkisebb építménymagasság:	4,5 méter	
- legnagyobb építménymagasság	7,5 m	
- terepszint alatti beépítés mértéke	40 %	45 % *
- funkció	kereskedelmi, ellátási, iroda, közösségi igazgatás	

* saroktelek esetén

(3) 'L4-X/K' intenzív kertvárosias lakóterület (kialakult állapot)

Az övezet által érintett a Belényes utca – Érsemlyéni utca – Derecskei utca – Makk utca határolt terület, a Bihari utca – Derecskei utca – Érsemlyéni utca - Belényes utca által határolt terület Érsemlyéni utca felőli, a Bihari utca – Belényes utca - Makk utca – Balkán utca által határolt terület Belényesi utca felőli része.

A kialakult állapot megtartandó.

Átépités esetén az övezetre vonatkozó legfontosabb előírások és paraméterek:

- a beépítés módja:	szabadonálló, ikres, hézagosan zárt sorú, zárt sorú beépítésű	
- legkisebb telekterület:	400 m ² ,	
- maximális beépítettség:	40 %	45 % *
- maximális szintterületi mutató:	0,7	
- minimális zöldfelület:	35 %	
- legkisebb építménymagasság:	4,5 méter	
- legnagyobb építménymagasság	7,5 m	
- terepszint alatti beépítés mértéke	40 %	45 % *
- funkció	lakó	

* saroktelek esetén

(4) I/A-X/HZ,SZ alapintézményi terület

Az övezet a Budapest, X. ker. Fertő utca – Ceglédi út – Balkán utca – Bihari utca által határolt tömbre érvényes.

Az övezet által érintett telek egy része: hrsz: 38335

Az övezetre vonatkozó legfontosabb előírások és paraméterek:

- a beépítés módja:	hézagosan zárt sorú, szabadonálló beépítésű
- legkisebb telekterület:	2000 m ² ,
- maximális beépítettség:	30 %
- maximális szintterületi mutató:	2,1
- minimális zöldfelület:	45 %
- legkisebb építménymagasság:	4,5 méter
- legnagyobb építménymagasság	15,0 m
- terepszint alatti beépítés mértéke	30 %
- funkció	alapintézmény

Abban az esetben, ha alapintézmény kialakítása nem szükséges, az érintett terület övezeti besorolását módosítani kell 'I' intézményi övezetre.

EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Környezetvédelem

4. § (1) A közúti forgalomból származó megengedett egyenértékű „A” hangnyomásszint határértékeit, az építési kivitelezési tevékenységből származó zajra vonatkozó szabályokat, az üzemi létesítmények körét és a működésből származó zaj terhelési határértékeket a hatályos rendeletek alapján kell betartani.

(2) A határérték feletti zajterhelés esetén az épületek passzív akusztikai védelemmel látandók el. Az állandó tartózkodásra szolgáló helységeket a zajárnyékos oldal felé kell tájolni. Az építési engedélyezési tervhez ismételt zajmérést kell végezni, az épületek megépülésekor a határértékek teljesülését kell igazolni.

(3) A terület az agglomerációs zóna része, a légszennyező anyagokra vonatkozó egészségügyi határértékeket be kell tartani.

(4) A felszíni- és talajvizek védelme érdekében talajszennyező tevékenység nem folytatható.

(5) Új építés a Fertő utca – Hizlaló tér – Ceglédi út – Balkán utca – Makk utca – Derecskei utca - Bihari utca által határolt területen belül, csak a 38322/2 hrsz. telek kármentesítési igazolásának ismeretében, ennek hiányában talajvizsgálat alapján kezdhető.

(6) A Hungarocamion RT által használt ingatlanokon - a bontást követően - a teljes talajvizsgálat értékelésében és előírásaiban foglaltak alapján kell a terület talaját kezelni.

(7) A terület szennyeződés érzékenysége a 33/2000. (III. 7.) Korm. rendelet 2/1. sz. melléklete értelmében „B” érzékeny terület. A területen földmunkák során kiemelésre kerülő feltöltés anyagát és a földet vizsgálni kell, és minőségüktől függően engedélyezett lerakó telepre kell elszállítani, vagy más jogszabályok betartásával elhasználni. Elszállítás esetén a lerakóhely üzemeltetőjének befogadó nyilatkozatát be kell nyújtani a Környezetvédelmi Felügyelőség részére.

Zöldfelületek

5. § (1) A térszín alatti garázsok felett létesülő zöldfelületek 1,0 m feletti földterítés esetén 75%-kal, 2,0 m feletti földterítés teljes területtel számíthatók a zöldfelület arányába.

- (2) Új beépítésű telkeken a telkek zöldfelületeinek minden 100m²-re után legalább 1 környezettűrő, nagy lombkoronájú fát kell elültetni.
- (3) Az alapintézmény Balkán utca – Ceglédi út menti telekhatárán védő zöldsáv telepítendő. Az háromszintes ültetési kötelezettség lombhullató fa, áttelelő lombú cserje és talajtakaró szinteket jelöl. A Somfa utca menti telekhatáron a kétszintes ültetési kötelezettség lombhullató fa és áttelelő lombú cserjeszint telepítését írja elő.
- (4) A Fertő utca mentén a telken belül fasor és cserjesor telepítendő, a telepítendő fák kis méretű, gömbkoronájúak legyenek.
- (5) A garázslehajtó rámpák mellett a kertek felé fasor és cserjesor telepítendő.
- (6) A kétszintes ültetési kötelezettség lombhullató fa és áttelelő lombú cserje telepítését jelenti.
- (7) A Somfa utca fásítandó, legalább 20db/100fm kétoldali – azaz 1db/10 fm sűrűséggel a közművek figyelembevételével.
- (8) Gyepráccsal kialakított zöldfelület nem számítható be a zöldfelületi arányba.

Közlekedési területekre, parkolásra vonatkozó szabályozási előírások

- 6. §** (1) A szabályozási szélességeket, a közlekedési területeket és létesítményeket a szabályozási tervben meghatározottak szerint kell kialakítani.
- (2) A funkciókhoz tartozó parkolásra vonatkozóan az OTÉK előírásait be kell tartani.
- (3) Az előírt gépkocsi tárolást térszínen, a földszinten és szint alatt, mélygarázsokban kell megvalósítani.

Közműlétesítményekre vonatkozó szabályozási előírások

- 7. §** (1) A meglévő és tervezett közműlétesítmények –hálózatok, műtárgyak- számára a helyigényt közterületeken, az utak szabályozásán belül kell biztosítani.
- (2)¹ Transzformátorállomás elhelyezhető a létesítendő épületekben vagy azok közvetlen közelében, egy megfelelő alapterületű, 3 m belmagasságú, szállítójárművel közterületről közvetlenül megközelíthető – a telekből kikerített telekrészen kialakított - helyiségben. A telekrészen használati jogot kell biztosítani az ELMÜ Rt. részére.
- (3) A tömböt határoló utcák járdái mentén húzódó, valamint a közműhálózatok és az épületek közötti kapcsolatokat – új építés esetén - térszint alatti vezetésű kábelekkel kell építeni.
- (4) Az elektronika hírközlésről szóló 2003. évi C. tv. értelmében a továbbiakban is biztosítani kell a közcélú távközlő eszközök elhelyezésének lehetőségét. Az antennák elhelyezését az érvényben lévő jogszabályok szerint biztosítani kell.
- (5) A szükséges oltóvíz mennyiségét, ha az átalakítás közműhálózatot érint, a 35/1996. (XII. 25.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírása értelmében föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani.
- (6) A meglévő, átalakításra kerülő illetve újonnan létesítendő épületektől 100 m-nél távolabb a tervezett vízvezetékvonallal nem kerülhet.
- (7) A tervezett építmények mértékadó tűzszakaszainak méreteitől függő oltóvíz ellátás biztosítása szükséges 100 m-en belüli föld feletti tűzcsapokról a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) 46. és 47. §-a alapján.
- (8) Az építmények tűzoltó gépjárművek által történő megközelíthetőségére tűzoltási felvonulási út és terület szükséges az OTSZ 22. §-a alapján.

¹ *Módosította: 26/2006. (V. 19.) sz. rendelet. Hatályos: 2006. VI. 1-től*

(9) A vízhálózati kiviteli tervek elkészüléséig a tűzcsapok telepítési helyét a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság Észak-pesti Tűzmegeelőzési Régiójával egyeztetni kell, valamint a tűzcsapokat jogszabályban meghatározott táblával kell jelölni.

A kulturális javak védelme

8. § Abban az esetben, ha a földmunkák során régészeti lelet kerül elő, azt a beruházó a kulturális javak védelméről szóló 1997. évi CXL. tv. értelmében köteles bejelenteni.

Védelmi célú építmények

9. § Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet 253/1997. (XII. 20.) 106. §-a szerint az életvédelmi létesítmények létesítéséről, fenntartásáról és békeidőszaki hasznosításáról a 22/1992. (XII. 29.) KTM rendelet előírásait kell figyelembe venni és alkalmazni. Ennek értelmében a polgári védelmi létesítmények (óvóhely, sziréna) megszüntetéséhez, átalakításához a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság konkrét eseti hozzájárulása szükséges. A védelmi létesítményt is érintő építési-, bontási engedély csak e szakhatóság jóváhagyásával adható ki. Az óvóhely tulajdonosának személyében bekövetkezett változásról 30 napon belül tájékoztatást kell adni.

Keretövezet átsorolás

10. § A 46/1998. (X. 15.) sz. Föv. Kgy. rendelet 2. § (3) bekezdés f) pontja alapján - a KSZT mellékletét képező övezeti tervlapon jelöltek szerint - a rendelet hatálya alá tartozó terület egy része (a Fertő utca - Ceglédi út - Balkán utca - Makk utca által határolt terület, kivételt képez a 38335 hrsz.-ú telek) **M** övezetből **I** övezetbe; a 38335 hrsz.-ú telek egy része **M** övezetből **I/A** övezetbe sorolódik.

Záró rendelkezések

11. § (1) Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetés napját követő hónap 1-én lép hatályba.
(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az 1.§-ban meghatározott területre vonatkozó

- R-7492 tt.számú (jóváhagyás időpontja: 1960. 10. 14.),
- R-7500 tt.számú (jóváhagyás időpontja: 1960. 11. 18.),
- R-12202 tt.számú (jóváhagyás időpontja: 1964. 07. 13.),
- R-17657 tt.számú (jóváhagyás időpontja: 1970. 12. 18.),
- R-18614 tt.számú (jóváhagyás időpontja: 1971. 05. 10.),

korábbi részletes rendezési tervek és előírások hatályukat veszítik.

Andó Sándor
Polgármester

Dr. Neszteli István
Jegyző

A kihirdetés napja: Budapest, 2004. július 16.

Hatálybalépés napja: Budapest, 2004. augusztus 1.