

43/2005. (IX. 16.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet

a Budapest X. ker., Korall utca – Korányi Frigyes utca – Maglódi út – Felsőcsatári út – Hangár utca – Harmat utca – Ökrös utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról

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 1997. évi LXXVIII. törvény 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 Korall utca – Korányi Frigyes utca – Maglódi út – Felsőcsatári út – Hangár utca – Harmat utca – Ökrös utca által határolt területre terjed ki.

(2) Jelen előírások a mellékelt szabályozási tervvel együtt érvényesek.

(3) 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.) Kormányrendelet (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.

A szabályozás elemei

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

- szabályozási vonal,
- építési övezet és övezet határa,
- építési övezeti és övezeti besorolás, és azok jellemzői,
- építési hely határa, mint minimumérték
- építési korlátozás helye.

¹ *Módosította: 9/2008. (III. 21.) sz. rendelet. Hatályos: 2008 IV. 1-től*

(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, az önkormányzati szakbizottságok 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 szánt és beépítésre nem szánt területekre tagozódik.

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

- a) M - munkahelyi terület
- b) I - intézményterület
- c) IZ - jelentős zöldfelületű intézményterület.

(3) A beépítésre nem szánt területek az FSZKT szerint célzott területfelhasználási módú területekbe és keretövezetbe nem sorolt közterületekbe tartoznak:

- a) E-TG – turisztikai erdő
- b) KL-KT közlekedési célú közterület
 - (42508) hrsz. Maglódi út
 - (42562) hrsz. Felsőcsatári út
- c) Keretövezetbe nem sorolt közterületek.

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Építési övezetek

4. § (1) Az **M** keretövezetbe tartozó területre meghatározott építési övezet:

- M-X/SZ (szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető munkahelyi terület) jelű építési övezet

(2) Az **I** keretövezetbe tartozó területre meghatározott építési övezetek:

- I-X/SZ1 (max. 12,0 m -es építménymagassággal beépíthető intézményterület) jelű építési övezet
- I-X/SZ2 (max. 15,0 m -es építménymagassággal beépíthető intézményterület) jelű építési övezet

(3)² Az **IZ** keretövezetbe tartozó területre meghatározott építési övezet:

- IZ-X/SZ1 jelű építési övezet
- IZ-X/SZ2 jelű építési övezet

² *Módosította: 9/2008.(III. 21.) sz. rendelet. Hatályos: 2008. IV. 1-től*

Építési övezetek általános előírásai

5. § (1) A fő rendeltetési módú épület rendeltetésszerű használatához szükséges melléképítmény elhelyezése megengedett az alábbiak szerint:

a) *előkertben:*

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- kerítéssel egybeépített hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0 m-es belmagassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel),
- a terepszintnél 1 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.
- szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

b) *az építési telek egyéb területén belül:*

- közműbecsatlakozási műtárgy,
- kerti építmény (hinta, csúzda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1,0 m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel,
- ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadonálló és legfeljebb 6,0 m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
- járműtároló.

(2) Kiegészítő, illetve kiszolgáló funkciójú épület önálló épületként elhelyezhető.

(3) A fő rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló épületek:

- járműtároló,
- műterem,
- kazánház.

(4) Az építési határvonalakra, azaz az előkert, oldalkert, hátsókert kialakítására vonatkozó előírások:

a) Előkert kialakítása

- A szabályozási tervlapon jelöltek szerint min. 5,0 m, kivéve a Felsőcsatári út mentén min. 20,0 m, a Serpenyő köz és az Ökrös köz mentén min. 7,5 m.

b) Oldalkert kialakítása

- A szabályozási tervlapon jelöltek szerint min. $h/2$, ahol h = legnagyobb megengedett építménymagasság.
- Meglévő építmények esetén az oldalkert mérete korlátlanul csökkenthető, amennyiben a tűzvédelmi szakhatóság ehhez hozzájárul.

c) Hátsókert kialakítása

- A hátsókert mérete min. h , ahol h = legnagyobb megengedett építménymagasság.
- Meglévő építmények esetén a hátsókert mérete korlátlanul csökkenthető, amennyiben a tűzvédelmi szakhatóság ehhez hozzájárul.

(5) A szabályozási terv és jelen rendelet által meghatározott építési helyen kívül eső épületen illetve épületrészen az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet (1) bekezdése szerint építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység kizárólag a jelenleg meglévő épülettömegben belül engedélyezhető.

(6) A szabályozási tervlapon bontásra jelölt épületekre vonatkozó előírások:

- Bontásig az épületeken csak az állagmegővésre irányuló építési munkák végezhetőek el. Az építményeknek állékonyság és biztonságos használatára, állagmegővésére irányuló építési munkák, karbantartási, helyreállítási, felújítási, korszerűsítési, munkák és új, önálló rendeltetési egységet nem eredményező átalakítása, illetve rendeltetés megváltoztatása kivételével más építési munkát végezni nem szabad.

(7)³ Ahol a Szabályozási Terven nem került kijelölésre építési hely, ott az épületek elhelyezésére az OTÉK vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.

Ez esetben az építési engedélyezési eljárást megelőzően beépítési tervet kell készíteni, melyet az Önkormányzat illetékes bizottsága véleményez.

M-X/SZ (szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető munkahelyi terület) jelű építési övezetre meghatározott előírások

6. § (1) A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés:

M-X/SZ	SZ	45 %	1,8 m ² /m ²
	3,0 m-12,0 m	2000 m ²	25 %

- beépítés módja: szabadonálló beépítési mód
- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 45 %
- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 1,8 m²/m²
- legkisebb megengedett építménymagasság: 3,0 m
- legnagyobb megengedett építménymagasság: 12,0 m;
- kialakítható legkisebb telekméret: 2000 m²
- legkisebb zöldfelületi mérték: 25 %
- közművesítettség: teljes közművesítettség
- a telken – az építési helyen belül – több épület is elhelyezhető

(2) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények
- kereskedelem építményei
- kutatás, fejlesztés építményei
- parkolóházak
- amennyiben a keretövezet területén, illetve környezetében teljesülnek a keretövezetre vonatkozó határértékek, valamint az ipari funkció korábbi zavaró környezeti hatása, illetve a terület szennyezettsége megszűnt, önálló irodai épületek és intézményi épületek, bemutatótermek, szolgáltatóépület, szálláshely-szolgáltatóépület

helyezhetőek el az építési övezetben.

³ Megállapította: 9/2008.(III. 21.) sz. rendelet. Hatályos: 2008. IV.1-től

- (3) Az övezetben meglévő lakóépületek karbantartása, átalakítása, illetve (tetőtér-beépítéssel történő) bővítése megengedett, de az övezetben új lakóegység nem létesíthető.
- (4) Az építési övezetben megengedett maximum építménymagasság műtárgyak esetében túlléphető, maximum 20,0 m építménymagasság megtartásával.
- (5) 10 000 m² telekméret felett a kötelező zöldfelület egy részét a telekhatár mentén – az előkert kivételével – minimum 10,0 m szélességben egybefüggően kell kialakítani.

I-X/SZ1 (max. 12,0 m-es építménymagassággal beépíthető intézményterület) jelű építési övezetre meghatározott előírások

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

I-X/SZ1	SZ	35 %	2,1 m ² /m ²
	3,0 m-12,0 m	1500 m ²	35 %

- beépítés módja: szabadonálló beépítési mód
- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 35 %
- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 2,1 m²/m²
- legkisebb megengedett építménymagasság: 3,0 m
- legnagyobb megengedett építménymagasság: 12,0 m;
lakóépület esetén max.: 8,0 m.
- kialakítható legkisebb telekméret: 1500 m²
- legkisebb zöldfelületi mérték: 35 %
- közművesítettség: teljes közművesítettség
- a telken – az építési helyen belül – több épület is elhelyezhető

(2) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- irodaépületek
- intézményépületek
- közösségi épületek
- igazgatási épületek
- ellátás, szolgáltató építmények
- kereskedelem építményei
- lakóépületek

helyezhetők el az építési övezetben.

I-X/SZ2 (max. 15,0 m-es építménymagassággal beépíthető intézményterület) jelű építési övezetre meghatározott előírások

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

I-X/SZ2	SZ	35 %	2,7 m ² /m ²
	3,0 m-15,0 m	1500 m ²	35 %

- beépítés módja: szabadonálló beépítési mód
- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 35 %
- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 2,7 m²/m²
- legkisebb megengedett építménymagasság: 3,0 m
- legnagyobb megengedett építménymagasság: 15,0 m,
lakóépület esetén max.: 8,0 m.

- kialakítható legkisebb telekméret: 1500 m²
- legkisebb zöldfelületi mérték: 35 %
- közművesítettség: teljes közművesítettség
- a telken – az építési helyen belül – több épület is elhelyezhető.

(2) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- irodaépületek
 - intézményépületek
 - közösségi épületek
 - igazgatási épületek
 - ellátás, szolgáltató építmények
 - kereskedelem építményei
 - lakóépületek
- helyezhetők el az építési övezetben.

(3) Környezetvédelmi okokból a Maglódi út menti területeken lakófunkció kialakítása esetén az épületek telken belüli telepítésének kialakításakor, a lakásfunkciók helyének megtervezésekor, a zaj és por kedvezőtlen hatásainak csökkentésére irányuló megoldások szerepeltetését kell előnyben részesíteni épületakusztikai eszközök alkalmazása mellett.

IZ-X/SZ1 jelű építési övezetre meghatározott előírások

9. §⁴(1) A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés:

IZ-X/SZ1	SZ	35% (25%)*	1,2 (1,0)*
	3,0-9,0	3000 (1000)*	50%

* lakófunkció esetében

- beépítés módja: szabadonálló beépítési mód
- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 35 %
- (lakófunkció esetében: 25%)
- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 1,2 m²/m²
- (lakófunkció esetében: 1,0 m²/m²)
- legkisebb megengedett építménymagasság: 3,0 m
- legnagyobb megengedett építménymagasság: 9,0 m
- kialakítható legkisebb telekméret: 3000 m²
- (lakófunkció esetében: 1000 m²)
- legkisebb zöldfelületi mérték: 50 %
- közművesítettség: teljes közművesítettség
- a telken több épület is elhelyezhető.

(2) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- lakóépületek,
- közintézmények épületei,
- igazgatási épületek,
- irodaépületek,

⁴ Módosította: 9/2008. (III. 21.) sz. rendelet. Hatályos: 2008. IV. 1-től

- vendéglátás épületei,
 - egyéb közösségi szórakoztató épületek,
 - sportépítmények
 - kiskereskedelem épületei,
 - szolgáltatás épületei,
 - szállás jellegű épületek,
 - szálláshely-szolgáltató épületek,
- helyezhetők el az építési övezetben.

IZ-X/SZ2 jelű építési övezetre meghatározott előírások

10. §⁵ (1) A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés:

IZ-X/SZ2	SZ	10%	0,1
	4,5	1 ha	80%

- beépítés módja: szabadonálló beépítési mód
- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 10 %
- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 0,1 m²/m²
- legnagyobb megengedett építménymagasság: 4,5 m
- kialakítható legkisebb telekméret: 1 ha,
- legkisebb zöldfelületi mérték: 80 %
- közművesítettség: teljes közművesítettség
- a telken több épület is elhelyezhető.

(2) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- pihenést, testedzést szolgáló építmény,
 - ismeretterjesztés építménye,
 - a terület fenntartásához szükséges építmény
- helyezhető el az építési övezetben.

Korlátozásokkal beépíthető terület

A 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete által érintett területre vonatkozó javasolt előírások:

11. § (1) Építési tevékenység és üzemeltetés során maradéktalanul be kell tartani a villamosmű biztonsági övezetéről szóló 122/2004. (X. 15.) GKM rendeletet, valamint az MSZ 151-1:2000, MSZ 172 és MSZ 1585 sz. szabványok vonatkozó előírásait.

(2) A biztonsági övezeten belül építendő létesítményekre a tervezés, kivitelezés megkezdése előtt külön üzemeltetői hozzájárulást kell kérni, biztonsági övezeten belüli létesítmények esetén keresztezési tervet kell készíteni.

⁵ Megállapította: 9/2008. (III. 21.) sz. rendelet. Hatályos: 2008. IV. 1-től

- (3) A távvezeték feszültség alatt álló sodronyait az építés és használat során semmilyen körülmények között, sem géppel, sem eszközzel nem szabad 4,0 m-nél jobban megközelíteni.
- (4) Amennyiben az előző feltétel nem tartható, úgy az e szempontból kritikus munkák idejére feszültségmentesítést és szakfelügyeletet kell kérni, a munkák megkezdése előtt min. 15 nappal. Az érintett távvezeték feszültségmentesíthetősége az ELMŰ Rt. főelosztóhálózatának aktuális üzemviteli állapotától függ.
- (5) Karbantartás, üzemzavar-megelőzés és üzemzavar-elhárítás céljából a távvezetékek nyomvonalainak megközelíthetőségét, az áramvezető sodronyak esetlegesen szükségessé váló leengedését minden időpontban lehetővé kell tenni. Az érintett oszlopok tehergépkocsival, illetve daruval történő megközelíthetőségét minden időpontban biztosítani kell.
- (6) Az előzőekben meghatározottak betartása a biztonsági övezetben végzett mindenfajta tevékenység folytatása a kivitelezés, majd üzemeltetés során kötelező, és kötelező a létesítményt használó személyekre is.
- (7) A biztonsági övezeten belüli létesítmények használatbavétele után a biztonsági övezeten belül minden új tevékenység megkezdése esetén üzemeltetői hozzájárulást kell kérni az ELMŰ Rt.-től.
- (8) A távvezeték biztonsági övezetében végzett kivitelezési munkák megkezdése előtt min. 1 héttel a kezdésről értesíteni kell az ELMŰ Rt.-t.
- (9) A 120 kV-os távvezeték biztonsági övezetében történő építési tevékenység és az azt megelőző tervezés során maradéktalanul be kell tartani a villamosmű biztonsági övezetéről szóló 122/2004. (X. 15.) GKM rendeletet. Az ebben foglaltak alkalmazása minden olyan épület esetében kötelező, mely erősáramú szabadvezetékkel keresztez.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Övezetek

- 12. §** (1) Az E-TG célzott területfelhasználási módú területre meghatározott övezet:
- a) E-TG-X jelű övezet.
- (2) A KL-KT célzott területfelhasználási módú területre meghatározott övezet:
- b) KL-KT-X jelű övezet (Maglódi út, Felsőcsatári út).

E-TG-X jelű övezetre meghatározott előírások

- 13. §** (1) Az övezet a legalább 1500 m² nagyságú erdei fákkal és cserjékkel borított erdőgazdasági terület övezete.
- (2) A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés:

E-TG-X

-	1,5%	-
Max. 4,5 m	-	90 %

- (3) Az övezetben kizárólag
- az erdőterület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.
- (4) A területen a legkisebb zöldfelület mértéke nem lehet kevesebb 90%-nál.
- (5) Az övezet területén lévő telek beépítettsége nem haladhatja meg az 1,5%-ot.
- (6) Egyenként legfeljebb 100 m² bruttó beépített területű épületek helyezhetők el.
- (7) Az övezetben telekfelosztás nem megengedett, a 42561 hrsz.-ú ingatlan nem felosztható.

(8) A Bögre utca szabályozási tervlap szerint ábrázolt területrészét a 42561 hrsz.-ú ingatlannal összevonva erdőállományként kell fenntartani, és az ingatlan-nyilvántartásban át kell vezetni.

(9) A Serpenyő utca nyomvonal korrekciójának végrehajtásához és az érintett erdőterület igénybevételéhez az erdészeti hatóság előzetes engedélyét be kell szerezni.

(10) Turisztikai erdő telepítése, fenntartása, üzemeltetése, felújítása csak erdészeti üzemterv alapján történhet.

(11) Az erdőről és az erdő védelméről szóló 1996. évi LIV. törvény hatálya alá tartozó területen bármiféle tevékenység folytatása csak az Állami Erdészeti Szolgálat Budapesti Igazgatóságának előzetes engedélye alapján lehetséges.

Közlekedési területek

14. § (1) A BVKSZ 51. §-a szerint a KL-KT közlekedési célú közterületek a nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A KL-KT-X övezetbe sorolt közutak és azok szabályozási szélessége:

- Maglódi út Hrsz.: (42508) Szabályozási szélesség: 30,0 m
- Felsőcsatári út Hrsz.: (42562) Szabályozási szélesség: 17,0 m (I. ütem)

(3) A KL-KT-X övezet területén a közlekedést szolgáló:

- közutak, pályatestek
- közúti csomópontok
- a gyalogos forgalom területei
- kerékpáros közlekedés területei
- közúti és gyalogos aluljárók
- a tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozóépítményei és mindezek zóldsávjai, fasorai és zöldfelületek fenntartását szolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

(4) A keretövezetbe nem sorolt közutak szabályozási szélessége a szabályozási tervlapon ábrázoltak szerint alakítandóak ki.

(5) Az Ökrös utca (Gumigyár u. – Korall u. közötti szakaszán) kiépítése elsősorban a csatlakozó telekingatlanok gépjárműforgalma miatt szükséges, melynek megvalósítása a 120 kV-os távvezeték oszlop közterületből való kihelyezése után lehetséges.

(6) Az ingatlanokon elhelyezett funkciókhoz szükséges parkolókat telken belül kell elhelyezni, térszín alatti garázsokban és/vagy térszín feletti parkolóokban.

(7) Az M-X/SZ jelű építési övezetben saját tulajdonú tehergépjárművek esetén azok telken belüli elhelyezéséről gondoskodni kell.

(8) A tervezett létesítmények megközelítési lehetőségeit a forgalombiztonsági követelmények figyelembevételével kell megtervezni.

(9) A főutak felé új útcsatlakozás vagy kapubehajtó az „Útcsatlakozások ideiglenes műszaki irányelvei”-ben foglaltak szerint alakítható ki.

Közterületek

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

(2) A közterület rendeltetéstől eltérő használatához 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) A közterületen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(5) Közterületen az alábbi építmények helyezhetők el:

- utcabútorok
- közlekedési építmények
- közvilágítási, közlekedésirányítási, távközlési, postai műtárgy, geodéziai jel.

Közműhálózatok

16. § (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 közművek elhelyezésére vonatkozóan a mindenkori hatályos előírások szerint kell eljárni.

Vízellátás

(3) Az ivóvízellátást biztosító létesítményeknél be kell tartani a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) Kormányrendelet előírásait.

(4) A közterületen építendő vízi közművekre valamint az esetlegesen beépítésre kerülő előtisztító berendezésekre a Közép-Duna-Völgyi Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőségtől vízjogi létesítési engedélyt kell kérni.

(5) A szabályozási terv hatálya alá tartozó terület vezetéke ivóvízzel történő ellátása szükséges, az elosztóvezetékek kiépítésével.

(6) A szabályozási tervlapon jelölt Ø500 átmérőjű vízvezeték biztonsági övezete 6,0-6,0 m.

Csatornázás

(7) A rendelet hatálya alá tartozó területen szennyvízülepítő, szennyvízszikkasztó nem létesíthető.

(8) Az ingatlanok csapadékvizének elvezetéséről, a telek teljes területének víztelenítéséről a telkek tulajdonosai kötelesek gondoskodni.

(9) A rendelet hatálya alá tartozó terület egyesített rendszer szerint csatornázandó, az egyesített rendszerű csatorna Ø30 és Ø40-es mérettel építendő ki.

(10) A területen keletkező szennyvíz bevezethető az Újhegyi úti meglévő Ø125 cm méretű csatornába.

Gázenergia ellátás

(11) A rendelet hatálya alá tartozó területen kisnyomású elosztóhálózat kiépítése szükséges a meglévő hálózat és a fogyasztók között.

(12) A szabályozási tervlapon jelölt nyomvonalra tervezett nagynyomású gázelosztóvezeték biztonsági övezete 6,0-6,0 m.

Elektromos energiaellátás

(13) Egy új 10/0,4 kV-os transzformátorállomás létesítése szükséges, amelynek behurkolásához 10 kV-os kábelt kell fektetni. Az állomást közterületen kell elhelyezni.

(14) Kisfeszültségű, 0,4 kV-os vezeték elhelyezése szükséges: Serpenyő utcában, Gumigyár utcában, Bögre utcában, Korall közben, Ökrös közben.

Hírközlés

(15) Az elektronikus hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény értelmében biztosítani kell a közcélú távközlő eszközök elhelyezésének lehetőségét.

Tűzvédelem

17. § (1) Új építmény elhelyezésénél az OTÉK 36. § szerint meghatározott építmények közötti legkisebb távolság betartandó.

(2) A szükséges oltóvíz mennyiséget - amennyiben az átalakítások érintik a közműhálózatot - a 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírása értelmében föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani.

Polgári védelem

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

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

(3) Polgári védelmi létesítmények:

- a) lakossági motorsziréna: a Harmat utca 202.sz. és a Maglódi út 32-36.sz. alatt,
- b) óvóhely: a Maglódi út 10/a, a 10/b, és a 103/c sz. alatti épületekben.

Kulturális örökség védelem

19. § A Harmat u. és Maglódi út környéke régészeti érdekű terület, ahol esetlegesen középkori objektumok előkerülésére lehet számítani.

A régészeti örökség elemei a régészeti érdekű területről csak régészeti feltárás keretében mozdíthatók el. Ezért a régészeti örökség védelme érdekében a területen tervezett földmunkák (bontás, magas- és mélyépítés, közművesítés) csak régészeti szakfelügyelet mellett lehet elvégezni. A szakfelügyelet során próba- vagy megelőző feltárássra is sor kerülhet. A régészeti szakfeladatok elvégzésére a Budapesti Történeti Múzeum jogosult a beruházó költségére. A megelőző feltárássra szerződést kell kötnie a beruházónak a Budapesti Történeti Múzeummal.

Zöldfelületek

20. § (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen lévő fát kivágni -az erőterület kivételével- csak a Polgármesteri Hivatalnál beszerzett fakivágási engedéllyel lehet.

(2) Az építés miatt engedély alapján kivágott fa pótlásáról a helyi rendelet szerint kell gondoskodni.

(3) Erdőterületen fát kivágni csak az erdészeti hatóság engedélyével lehet.

(4) Minden 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó- (parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros fa telepítésével kell megoldani, „zöldbeton”, műanyag gyeprács a zöldfelület területbe nem számítható be.

(5) Az építési telkek be nem épített és közlekedésre igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, az építési övezetekben meghatározott zöldfelületi minimum értékek betartása mellett.

(6) A zöldfelületek kialakítása során részben honos, a speciális környezeti feltételeket kedvelő fajokat kell használni a várostűrő fajok mellett.

Környezetvédelem

21. § (1) Az építési engedélyezési eljárás során a külön jogszabályban meghatározott esetekben be kell szerezni az I. fokú környezetvédelmi hatóság hozzájárulását.

Talaj- és felszín alatti vízminőség védelem

(2) A talajvíz nitrit, nitrát, ammónia terhelését a szennyező források felszámolásával meg kell szüntetni.

(3) A terület szennyezés érzékenysége – a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet szerint – „B” érzékeny terület.

(4) 500 m²-nél nagyobb létesítmények építése előtt részletes talajmechanikai vizsgálatot kell végezni, melynek ki kell térnie a talaj és a talajvíz szennyezettségére is.

(5) A területfeltöltések esetén a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni. Csak olyan anyag helyezhető el, mely a talajt, talajvizet nem károsítja. Elhelyezés esetén figyelembe kell venni a települési szilárdhulladék-gazdálkodással összefüggő önkormányzati feladatokról, különösen a települési szilárd hulladékkal kapcsolatos hulladékkezelési közszolgáltatásról szóló 61/2002. (X. 18.) Föv. Kgy. rendeletét.

(6) Bontási és mélyépítési munkálatok során meg kell vizsgálni a talaj és a talajvíz szennyezettségét, különösen körültekintően kell eljárni a terület korábbi ipari funkciója esetén.

(7) A keletkező szennyvizet közcsatornába kell vezetni, és be kell tartani a csatornabírságról szóló 204/2001. (X. 26.) Korm. rendeletet, illetve a közcsatornába (egyesített, ill. csapadékvíz csatorna) és csapadékvíz elvezető árokba vezetett szennyvizekkel és csapadékvizekkel szembeni minőségi követelményeket, melyeket a felszíni vizek minősége védelmének szabályairól szóló 220/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet alapján kell meghatározni.

(8) A csapadékvizek szennyeződését el kell kerülni, élővízbe kizárólag tiszta csapadékvíz vezethető a szennyvízbírságról szóló többször módosított 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés előírásai szerint.

(9) Az alapkőzetet elérő mélygarázs vagy vízzáró alapkőzetet elérő résfalas alapozási mód alkalmazása esetén a talajvíz áramlásának megváltozása által okozott hatásokról az építési tervhez hidrogeológiai szakvéleményt kell készíteni.

Zaj- és rezgés elleni védelem

(10) Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt terület zajvédelmi szempontból „gazdasági terület” (munkahelyi terület) és „vegyes terület”(intézményterület, jelentős zöldfelületű intézményterület), melyeken a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002 (III. 22.) KöM-EüM együttes rendeletben előírt határértékek biztosítandók.

(11) A közlekedéstől származó zaj terhelési határértékei zajtól védendő területeken:

- a) kiszolgáló út, átmenő forgalom nélküli út mentén:
 - gazdasági területen (munkahelyi) nappal 65 dB, éjjel 55 dB,
 - vegyes területen (intézményi, jelentős zöldfelületű intézményi) nappal 60 dB, éjjel 50 dB,

b) II. rendű főút mentén:

- gazdasági területen (munkahelyi) nappal 65 dB, éjjel 55 dB,
- vegyes területen (intézményi, jelentős zöldfelületű intézményi) nappal 65 dB, éjjel 55 dB.

(12) A közegészségügyi hatóság – a környezetvédelmi hatóság véleményének figyelembevételével, indokolt esetben – 5 dB, kivételesen 10 dB túllépést engedélyezhet a szükséges feltételek előírásával.

(13) Új tervezésű vagy megváltozott területfelhasználású területeken a meglévő közlekedési zajforrástól származó zajterhelésre is, új közlekedési zajforrás létesítése esetén pedig a meglévő védendő területen is teljesülniük kell.

(14) Az üzemi létesítményektől származó zaj terhelési határértékei:

- a) gazdasági területen (munkahelyi) nappal 60 dB, éjjel 50 dB,
- b) vegyes területen (intézményi) nappal legfeljebb 55 dB, éjjel legfeljebb 45 dB,
- c) vegyes területen a jelentős zöldfelületet igénylő intézmények közvetlen környezetében nappal legfeljebb 50 dB, éjjel legfeljebb 40 dB engedhető meg.

(15) Lakóépületek lakoszobáiban -zárt nyílászárók mellett- a zaj terhelési határértékei nappal 40 dB, éjjel 30 dB.

(16) A tervezett épületek kialakításánál a meglévő védendő épületek zajvédelmére tekintettel kell lenni, azaz a tervezett új létesítményektől származó zajterhelés (rakodás, áruszállítás, épületgépészeti berendezések stb.) a védendő épületek környezetében nem lépheti túl a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002 (III. 22.) KöM-EüM együttes rendeletben előírt értéket.

(17) Meglévő üzemi létesítmény rendeltetését, használatát megváltoztatni, zajt, illetve rezgést előidéző új üzemi létesítményt, berendezést, technológiát, és egyéb helyhez kötött zajforrást létesíteni, üzemeltetni csak a létesítményre, tevékenységre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékek betartásával, a határérték teljesülését igazoló zajvédelmi tervezés alapján lehetséges. Az építési engedélyezési eljárás során a zaj és rezgésvédelmi követelmények teljesülését részletes számításokkal igazolni kell az engedélyezési tervdokumentáció zaj-és rezgésvédelmi fejezetében.

(18) A Maglódi út és a Felsőcsatári út közvetlen közelébe csak zajvédelmi szempontból védelmet nem igénylő funkciójú épület (kereskedelmi, szolgáltató létesítmény) telepíthető. Irodaépület elhelyezésénél megfelelő tájolóással, passzív védelem beépítésével kell a zajterhelési határértékek betartásáról gondoskodni.

Levegőminőség védelem

(19) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II.14.) sz. módosított Korm. rendelet előírásai betartandók.

(20) A légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet előírásai betartandók.

Hulladékkezelés

(21) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen lévő ingatlanok hasznosítása előtt a lerakott hulladékoktól mentesíteni kell a területet, fel kell számolni az illegális hulladéklerakást.

(22) A veszélyes hulladéknak minősülő hulladékokat megkülönböztetett figyelemmel, elkülönítetten és szigorúan ellenőrzötten, megfelelően dokumentáltan kell kezelni. A keletkező veszélyes hulladékokat szakszerűen, a környezetet legkisebb mértékben terhelő és szennyező módon kell ártalmatlanítani, hatóságilag engedélyezett létesítményben.

(23) A veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet előírásai betartandók.

(24) A területen keletkező veszélyes hulladékok kezelése, tárolása és szállítása során be kell tartani az Európai Közösségen belüli, az oda irányuló és az onnan kifelé történő hulladékszállítás felügyeletéről és ellenőrzéséről szóló 120/2004. (IV. 29.) Korm. rendelet előírásait.

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Telekalakítás

22. § (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.) FVM rendeletnek megfelelően.

(2) Telekcsoport újraosztással érintett ingatlanok:

- 42480, 42481, 42482, 42483, 42484, 42485, 42486 hrsz.-ú ingatlanok.

(3) Telekhatárrendezéssel érintett telkek:

- a) A Gumigyár u. kiszabályozása esetén telekhatárrendezéssel érintett ingatlanok:
 - (42501/3) Gumigyár u., 42501/4, 42490/42, 42490/41, 42490/17, 42490/16, 42490/15, 42490/7, 42490/6 hrsz.-ú ingatlanok.
- b) A Serpenyő u. kiszabályozása esetén telekhatárrendezéssel érintett ingatlanok:
 - (42490/1) Serpenyő u., 42480, 42481, 42482, 42483 hrsz.-ú ingatlanok.
- c) A Hangár u. kiszabályozása esetén telekhatárrendezéssel érintett ingatlanok:
 - (42492/1) Hangár u., 42485, 42486 hrsz.-ú ingatlanok.
- d) A Bögre u. szabályozási szélességének rendezésével érintett ingatlanok:
 - (42489) Bögre u., 42561 hrsz.-ú ingatlan
- e) A 42453 hrsz. közterületté minősítése és egyesítése (42501/2) hrsz.-ú (Ökrös utca) ingatlannal.

Kiszolgáló, lakóút, ill. közterület céljára történő lejegyzés

23. § Kiszolgáló, lakóút, ill. közterület céljára történő lejegyzéssel érintett telkek:

- a) Korall köz kiszolgáló út céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok: 42499, 42500 hrsz.-ú ingatlanok.
- b) Korall utca és Gumigyár utca közötti kiszolgáló út céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok: 42501/4, 42499, 42500 hrsz.-ú ingatlanok.
- c) Serpenyő u. kiszolgáló út céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok: 42561, 42483, 42484, 42485, 42486 hrsz.-ú ingatlanok.
- d) Gumigyár u. kiszolgáló út céljára történő lejegyzéssel érintett ingatlanok: 42500, 42499, 42559 hrsz.-ú ingatlanok.
- e) Hangár u. közterület céljára (gyűjtőút) történő lejegyzéssel érintett ingatlanok: 42486, 42561 hrsz.-ú ingatlanok.

Kisajátítás

24. § (1) Maglódi út II. rendű főút kiszabályozásával érintett ingatlanok:

- 42507/2, 42507/6, 42558, 42559 hrsz.-ú ingatlanok.

(2) Felsőcsatári út II. rendű főút kiszabályozásával érintett ingatlanok:

- 42559, (42560), 42561, hrsz.-ú ingatlanok.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Hatálybalépés

25. § (1) Jelen önkormányzati rendelet kihirdetését követő hónap első napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az R – 17614 tt. számú, az R – 25750 tt. számú, az R - 20887 tt. számú, az R – 35317 tt. számú, az R – 35399 tt. számú jóváhagyott Részletes Rendezési Tervek és a 24/1995. (V. 30.) sz. Kőb.Önk. rendelettel jóváhagyott R – 35834 tt. számú Részletes Rendezési Terv.

Andó Sándor
Polgármester

Dr. Neszteli István
Jegyző

A kihirdetés napja: Budapest, 2005. szeptember 16.

A hatályba lépés napja: Budapest, 2005. október 1.