

43/2001. (X. 9.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet

a Budapest X. kerület, Sibrik M. út – Gergely utca – (42300/1) hrsz, – Gyömrői út 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) 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:

I. ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest X. kerület, Sibrik M. út – Gergely utca – (42300/1) hrsz, - Gyömrői út által határolt területre terjed ki.
(2) Jelen helyi Építési Szabályzat (továbbiakban szabályzat) előírásai a szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlappal együtt érvényesek.

A szabályzat alkalmazása

2. § (1)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.

(2) A kerületi építési szabályzatban és szabályozási tervben rögzített alábbi kötelező érvényű szabályozási elemek csak új Szabályozási Terv készítésével módosíthatók:

- szabályozási vonal,
- építési övezet határa,

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

- építési övezeti besorolás és övezeti jellemzők,
- építési hely határa,
- bontásra jelölt épületekre vonatkozó előírások.

(3) A 2. § (2) bekezdésében nem említett elemek irányadó jellegűek, ezért azok a rendelet módosítása nélkül megváltoztathatók.

RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználás, keretövezeti besorolás

3. § (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt terület beépítésre szánt (ezen belül intézmény) területekre, valamint a beépítésre nem szánt területekre (ezen belül közlekedési célú közterületekre és keretövezetbe nem sorolt közterületekre) tagozódik.

(2) A beépítésre szánt terület a FSZKT szerint az alábbi keretövezetbe tartozik:

I intézmény keretövezetbe tartozik a Sibrik M. út – Gergely u – (42300/1) hrsz, - Gyömrői út által határolt tömb.

A keretövezet az intézmények elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási, szolgáltatási és irodai funkciók elhelyezésére szolgáló része, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció megengedett.

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

- a) **KL-KT** közlekedési célú közterület keretövezetbe tartozik a Gyömrői út és a Sibrik M. út.
A keretövezetnek ezen területe kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű közlekedési építmények elhelyezésére szolgál.
- b) A 3. § (2) bekezdésében és a 3. § (3) bekezdés a.) pontjában nem említett területek keretövezetbe nem sorolt közterületek.

Építési övezetek

4. § (1) A beépítésre szánt területen az **I-X/SZ** övezet került meghatározásra, melynek övezeti határát a Szabályozási Tervlap tartalmazza.

A tervezett épületek parkolási igényét telken belül - felszíni, vagy felszín alatti parkolók kialakításával - kell biztosítani, az OTÉK 42. §-ában foglaltak alapján.

(2) A parkolóterületek a huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati síkjától számított 5,0 m-nél közelebb nem alakíthatók ki.

(3) **I-X/SZ** jelű építési övezet:

a) jellemzői és szabályozási értékei:

- beépítési módja: **szabadon álló**
- maximális beépítettség: **35%**
- maximális szintterületi mutató: **2,4 m²/m²**
- minimális építménymagasság: **3,0 m**
- maximális építménymagasság: **15,0 m**
- minimális telekméret: **5000 m²**
- térszint alatti parkolók: **max. 2 szintben**
- minimális zöldterület: **35 %²**
- a közművesítettség mértéke: **összközműves,**
- az ingatlanon - a Szabályozási Tervlapon jelölt építési helyen belül - több épület is elhelyezhető,
- az ingatlan Szabályozási Tervlapon jelölt részére épületet elhelyezni csak a Budapesti Elektromos Művek hozzájárulásával lehet.

b) az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- az övezetben megengedett funkciók, közintézmények épületei, igazgatási épületek, irodaépületek, ellátási szolgáltatás épületei, vendéglátás épületei, egyéb szórakoztató épületek, kereskedelmi célú épületek.
- Az övezetben megengedett épületeket kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú önálló épület is elhelyezhető.

c) az épületek elhelyezésére, építmények kialakítására vonatkozó előírások:

- Javasolt az épületek magastetős kialakítása, (min.: 15° – max.: 45°)
- A 120 kV-os légvezeték védőövezete által érintett terület beépíthetőségére vonatkozóan - eseti elbírálás alapján - a Budapesti Elektromos Művek Főelosztó-hálózati Főosztály Távvezeték Osztályától kell nyilatkozatot kérni.
- A 10 kV-os földkábel által érintett ingatlanon építési munkát végezni a 11/1984. (VIII. 22.) IpM rendelet 14. §-ában megfogalmazottak figyelembevételével lehet.
- Járműtároló önálló földszintes épületben nem helyezhető el.

² *Módosította: 39/2005. (VII. 8.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. VIII. 1-től*

d) A beépíthetőségre vonatkozó egyedi előírások:

- Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolásra került területen bármilyen épület, létesítmény tervezése, kivitelezése és üzemeltetése során maradéktalanul be kell tartani a 11/1984. (VIII. 22.) IpM sz. rendelet, valamint az MSZ 151, MSZ 172 és MSZ 1585 sz. szabványok vonatkozó előírásait.
- A biztonsági övezeten belüli létesítmények tervezése során keresztezési tervet kell készíteni.
- A távvezeték feszültség alatt álló sodronyait semmilyen körülmények között, sem géppel, sem eszközzel nem szabad 4 m-nél jobban megközelíteni.
- Amennyiben az előző feltétel nem tartható, úgy az e szempontból kritikus munkák idejére feszültségmentesítést és szakfelügyeletet kell főosztályunknál megrendelni, a munkák megkezdése előtt min. 15 nappal. Az érintett távvezetékek feszültségmentesíthetősége az ELMŰ Rt.főelosztóhálózatának aktuális üzemviteli állapotától függ.
- Karbantartás, üzemzavar megelőzés és üzemzavar elhárítás céljából a távvezeték nyomvonal megközelíthetőségét az áramvezető sodronyok esetlegesen szükségessé váló leengedését minden időpontban lehetővé kell tenni. Az érintett oszlopok tehergépkocsival, ill. daruval történő megközelíthetőségét minden időpontban biztosítani kell.
- A tervezett létesítmény fémszerkezeteinek érintésvédelmét az MSZ 172 szabvány előírásai szerint ki kell alakítani, a földelőhálózat terveit szaktervezővel kell elkészíttetni.
- Az előzőekben meghatározottak betartása a biztonsági övezetben végzett mindenfajta tevékenység folytatása a kivitelezés, majd az üzemeltetés során kötelező a létesítményt használó személyekre is. Az előírásoknak a létesítményt használó személyekkel való megismertetése az üzemeltetők feladata.
- A távvezeték biztonsági övezetben végzett kivitelezési munkák megkezdése előtt min. 1 héttel a kezdésről értesíteni kell a Budapesti Elektromos Műveket.
- A biztonsági övezet terjedelme a 11/1984. (VIII. 22.) IpM rendelet 5. § (1) szerint a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és a nyomvonalukra merőlegesen mért 13 - 13 méter távolságokra lévő függőleges síkokig terjed.

e) A 10 kV-os földkábel biztonsági övezete mindkét oldalon a vezeték szélső pontjától vízszintesen és nyomvonalára merőlegesen mért 1,0 m.

f) A tervezési területen folytatott földmunkák során régészeti tárgyak, objektumok előkerülése esetén azt haladéktalanul be kell jelenteni a Budapesti Történeti Múzeumnak.

Övezetek

5. § (1) A beépítésre nem szánt területek KL-KT övezetre, valamint övezetbe nem sorolt területre tagozódnak, melyek övezeti határát a Szabályozási Terv tartalmazza.

Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területen a közterületek a jármű- és gyalogos közlekedést, valamint a közművek elhelyezését szolgálják. A közterületek számára a rendelet mellékletét képező Szabályozási Terv szerinti szabályozási szélességek biztosítandók.

(2) A **KL-KT** jelű övezet a közlekedési célú közterületek céljára kijelölt terület.

a) Az övezetben csak a közlekedést szolgáló

- -közutak, pályatestek,
- közúti csomópontok,
- gyalogosforgalom területei (járdák),
- tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozóépítményei, mindezek zöldsávjai, fasorai és zöldfelületek fenntartását szolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

b) A területen a meglévő növényállomány és a természeti elemek figyelembevételével lehet csak a közlekedés műtárgyait elhelyezni.

c) A Gyömrői út OTÉK szerinti **40 m**-es szabályozási szélessége nem biztosítható.

Szabályozási szélessége: **28,0 m**, Szabályozási Tervlap szerinti töréspont-csatlakozással.³

d) A Sibrik M. út szabályozási szélessége **38,0 m**, mely a 2x2 sáv kialakíthatóságát lehetővé teszi.

(3) A övezetbe nem sorolt közterületekre vonatkozó előírások:

a) Gergely utca gyűjtőút, szabályozási szélessége **28,0 m**.

b) A tervezési területen jelölésre került sétány szélessége **4,0 m**, mely csak gyalogos közlekedésre szolgál, melyet díszburkolattal kell kialakítani. A sétány helyének biztosítása érdekében a Kőbányai Önkormányzat részére örökös szolgálmi jog bejegyzése kötelező.⁴

c) A közterületeken a köztárgyak közül csak közvilágítási, közlekedésirányítási, távközlési, postai műtárgy, illetőleg geodéziai jel, önálló reklámhordozó helyezhető el.

d) Az övezetben pavilon építése, elhelyezése nem megengedett.

e) Új közterületek megnyitásánál és kiépítésénél biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali faszor kialakításának lehetőségét.

(4) Új útcsatlakozások, közúti csomópontok kiépítéséről az érdekelt tulajdonos köteles gondoskodni.

³ Módosította: 39/2005. (VII. 8.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. VIII. 1-től

⁴ Módosította: 39/2005. (VII. 8.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. VIII. 1-től

- (5) A Gyömrői út bővítésénél, korszerűsítésénél a nyomvonalán tervezett kerékpárforgalmi főhálózati elem nyomvonalát biztosítani kell.
- (6) A "sétány" Gergely utcai és Gyömrői úti csomópontoknál gyalogátkelöket kell kialakítani.

Közműhálózatok

- 6. §** (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen építési engedély csak teljes közművesítés esetén adható ki.
- (2) A közműhálózatokat és a közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetési előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.
- (3) A közművezetékek térszint alatti elhelyezkedését az MSZ 7487/2-80 számú szabvány tartalmazza.
- (4) Bármilyen építési munkálat megkezdése előtt javasolt megvizsgálni, hogy az övezetben megengedett beépítési magasság esetén biztosítható-e a szükséges víznyomás, ha nem, akkor a területet (a tűzvédelem szempontjait is figyelembe véve) nyomásfokozóval kell ellátni.
- (5) A tűzrendészeti előírásoknak megfelelően megfelelő számú (ingatlanon belüli és közterületi) tűzcsapokat az építés során biztosítani kell, melyek telepítési helyét a tűzoltósággal egyeztetni kell.
- (6) A tervezési területen a szükséges oltóvíz mennyiségét az Országos Tűzvédelmi Szabályzat előírása értelmében föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani.
- (7) A tervezési területen kiépítendő közművek tervezésekor a közműhatóságok elvi nyilatkozatát, tájékoztatását meg kell kérni.
- (8) A tervezési területet keresztező 120 kV-os légvezeték biztonsági övezete által érintett területre jelen rendelet 4. § (3) bekezdés d) pontja tartalmaz előírásokat.
- (9) A 10 kV-os és 120 kV-os vonatkozó további előírásokat az 1994. évi XLVIII. törvény 1/1967. (IV. 28.) NIM rendelet és a 34/1995. (IV. 5.) Kormányrendelet tartalmazza.
- (10) Gázvezeték védőtávolságait az MSZ 4078 számú szabvány határozza meg.
- (11) Az építési engedélyezési eljárás során a Fővárosi Csatornázási Művekkel és a Fővárosi Vízművekkel egyeztetni szükséges, a közműbővítés az érintett ingatlanok tulajdonosainak kötelezettsége.

Közterületek

7. § (1) A tervezési területen az alábbi (ingatlan-nyilvántartásban is ekként bejegyzett) közterületek találhatók:

- | | |
|-------------------|------------------|
| (42149) hrsz.: | Sibrik Miklós út |
| (42150/2) hrsz.: | Gyömrői út |
| (42309/79) hrsz.: | Gergely utca. |

(2)⁵

- (3) Amennyiben a rendeltetéstől eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.
- (4) Közút területének bármilyen igénybevétele csak közútkezelői hozzájárulással lehet.

⁵ Hatályon kívül helyezte: 39/2005. (VII. 8.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. VIII. 1-től

Zöldterületek

8. § (1) Telken belül az övezetre jellemző minimális zöldfelületi kialakítás az építéssel egy időben kötelező.

(2) A közlekedési területeknél és a keretövezetbe nem sorolt közterületeknél a útsatlakozástól, útkereszteződéstől 20 m-re cserje és alacsony lombú fa nem ültethető.

(3) A 120 kV-os légvezeték biztonsági övezetében a 11/1984. (VIII.22.) IpM rendelet 9. §-ában meghatározottak szerint kell a növénytelepítést elvégezni, mely rendelet értelmében tilos a biztonsági övezetben 4 m-nél magasabb mezőgazdasági kultúra telepítése.

Környezetvédelmi előírások

9. § (1) A tervezési terület zajvédelmi szempontból a 4/1984. (I. 23.) EüM rendelet szerint "laza beépítésű lakó- és intézményi terület" területi funkcióba tartozik, melyre az előzőekben meghatározott zajvédelmi rendeletben előírt határértékek biztosítandók.

(2) A tervezési területen újonnan létesülő létesítményekre - ha ezek környezeti zajforrásnak minősülnek - zajkibocsátási határértéket kell kérni a környezetvédelmi hatóságtól, a 12/1983. (V. 12.) MT rendelet szerint.

(3) A területen folytatott építkezések során teljesíteni kell a 4/1983. (I. 12.) EüM rendelet 1. sz. melléklete szerinti zajterhelési határértékeket.

(4) A terület környezetében lévő üzemi létesítmények zajkibocsátását - ha ez panaszra adna okot - a 12/1983. (V. 12.) MT rendelet szerint kell korlátozni.

(5) A területen a közúti közlekedéstől származó zajterhelés megengedhető határértéke:

- A Sibrik M. út és a Gyömrői út mentén **nappal 65 dB, éjjel 55 dB,**

- A Gergely utca mentén **nappal 60 dB, éjjel 50 dB.**

(6) A közutak jelenlegi forgalmi viszonyait megváltoztató bármilyen intézkedés csak az (5) bekezdésben rögzített követelmények teljesítése esetén engedélyezhető.

(7) A Gyömrői út mentén védendő épületet (melyet az MSZ 18151 határoz meg) az útszegélytől mért legalább 20 m-re lehet elhelyezni.

(8) A tervezési terület környezetében védendő területek: a Gergely utca túloldalán lévő lakótelep és a 42300/1 hrsz, terület. A tervezési területen bármilyen változás (környezeti zajforrás létesítése, a Gergely utca forgalmi viszonyait megváltoztató létesítmény elhelyezése) csak akkor engedélyezhető, ha ezen területeken teljesülnek a 4/1984. (I. 23.) EüM rendelet szerinti zajterhelési határértékek.

(9) Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt terület levegő tisztaság-védelmi besorolása: Védett I., melyre vonatkozóan a terhelési indexeket a 4/1986. OKTH rendelet tartalmazza. A 21/1986. (VII. 02.) MT sz. rendelet 4.§ szerint csak olyan berendezést lehet létesíteni, üzembe helyezni, mely nem okoz káros (határértéket meghaladó) légszennyezést. Az építési engedélyezési eljárások során be kell szerezni az I. fokú környezetvédelmi hatóság hozzájárulását.

(10) Az építési engedélyhez csatolni kell a Fővárosi ÁNTSZ imissziós mérési eredményeinek adatait.

(11) A területen keletkező hulladékok elkülönítetten gyűjtendő, elszállításáról és megsemmisítéséről szakvállalkozó bevonásával kell gondoskodni.

(12) A parkolás térszint alatti megoldása esetén a talajvízáramlást, szükség szerint műszaki eszközökkel biztosítani kell.

(13) A környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy

- a) a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
- b) a környezetszennyezés a megengedett határértékeken belül maradjon.

(14) A terület a 33/2000. (III. 17.) Kormányrendelet szerint a „B” szennyezettségi határérték mellett $C_1 = C_2$; érzékenységgű.

(15) A Szabályozási Tervlapon jelölt 3. számú mintavételi hely környékét részletesen meg kell vizsgálni talajra és talajvízre, a vizsgálati eredményeket a telekingatlanra kért építési engedélyezési tervdokumentációhoz kell csatolni.

(16) Az építési engedélyezési eljárások során be kell szerezni az I. fokú környezetvédelmi hatóság hozzájárulását.

(17) A tervezett új épületek, illetve épületbővítés építési engedélyezési tervében zajvédelmi/akusztikai szakvéleménnyel/számítással igazolni kell az épület rendeltetése szerinti zajvédelmi követelmények teljesülését.

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Telekalakítás

10. § (1) Az 1. § (1) bekezdésében körbehátárolt területen telket alakítani a Szabályozási Tervlapon javasoltak szerint lehet, attól eltérően csak úgy szabad, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá azok alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és szabályozási terveknek megfeleljen.

(2) A telekalakítási terv készítésekor figyelembe kell venni az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 123. § (3) a), b) pontokat, valamint a telekalakítás szabályait.

(3) Az utcák által határolt tömbökön belüli telekalakítások irányadó szabályozási elemek.

(4) A tömbökön belül kialakítható minimális telekméret: **5000 m²**.

(5) A szabályozási szélesség módosulása miatt telekhatár-rendezzéssel érintett utcák a következők:

- Gergely utca: (42309/79) hrsz,
- Gyömrői út: (42150/2) hrsz,
- Sibrik M. út: (42149) hrsz.

A telekhatár-rendezzések a Szabályozási Tervlapon kerültek feltüntetésre.

(6)⁶
(7)⁷

⁶ Hatályon kívül helyezte: 39/2005. (VII. 8.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. VIII. 1-től

⁷ Hatályon kívül helyezte: 39/2005. (VII. 8.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. VIII. 1-től

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

11. § (1) Az ingatlanfejlesztések során a tervezett építmények megvalósításához és működéséhez szükséges közterületi közmű és útépítések a beruházót (az ingatlan tulajdonosát) terhelik.

(2) Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területen található 120 kV-os és 10 kV-os elektromos vezeték vonatkozásában a vezetékjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését az engedélyesnek meg kell kérni.

(3) A meglévő vezeték által érintett ingatlan tulajdonosa (használója) az engedélyestől kérheti a vezeték és tartozékai eltávolítását, átalakítását vagy áthelyezését, ha vállalja az ezzel kapcsolatos költségek viselését, és ha az áthelyezés műszaki feltételei adottak, illetőleg az áthelyezés az üzemeltetésben jelentős hátrányt nem jelent.

(4) A költségek biztosítása esetén a vezeték üzemben tartója a kért munkák elvégzéséről gondoskodni köteles.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Hatálytalanítás

12. § Jelen építési előírások jóváhagyásával a rendelet 7. § (2) és 10. § (6), (7) bekezdései, továbbá a korábban érvényes R-28455/1982. tt. számú Részletes Rendezési Terv, valamint az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területre tartozó szabályozási tervlap hatályát veszti.⁸

Hatálybalépés

13. § Ezen önkormányzati rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

György István
Polgármester

Dr. Neszteli István
Jegyző

A kihirdetés napja: Budapest, 2001. október 10.

⁸ *Módosította: 39/2005. (VII. 8.) sz. rendelet. Hatályos: 2005. VIII. 1-től*