

## 9/2004. (III. 11.) Budapest Kőbányai Önkormányzat rendelete

### a Budapest, X. kerület Maglódi út – Kocka utca – Sörgyár utca – Téglavető utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról

Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltak felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

#### I. FEJEZET (Alkalmazási előírások)

##### Az előírások hatálya

1. § E rendelet hatálya Budapest, X. Kőbánya területének a Maglódi út – Kocka utca – Sörgyár utca – Téglavető utca által határolt területére terjed ki.

##### Az előírások alkalmazása

2. § (1) Az 1. §-ban meghatározott területen (a továbbiakban: a területen) az OTÉK, BVKSZ előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel kell alkalmazni.

(2) A szabályzat csak a szabályozási tervvel együtt érvényes.

(3) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a) a tervezett szabályozási vonalat,
- b) az építési hely határvonalait,
- c) az övezet rendeltetését,
- d) az övezeti jellemzőket,
- e) a környezet védelmét szolgáló védőtávolságokat.

(4) A kötelező elemek módosítása a szabályzat előzetes módosításával történhet. A (3) bekezdésben nem említett szabályozási elemektől e szabályzat módosítása nélkül el szabad térni.

(5) E szabályzatban nem szabályozott esetekben az építési feltételeket az I. fokú építésügyi hatóság elvi építési engedélyben határozza meg.

##### Elvi építési engedély

3. § (1) Minden esetben *elvi építési engedélyben kell meghatározni* az alábbi építési feltételeket:

- a) egy telken több épület elhelyezésének módját;
- b) a közterület alá a jogszabályban megengedettnél nagyobb mértékben nyúló építményrész építése, átalakítása esetén;
- c) funkcióváltáshoz,
- d) a közterületi építményhez alakítandó (közterületi) telek méreteit és azon közterületi építmény elhelyezésének módját - a közlekedés biztonságának figyelembevételével.

(2) Az illetékes Építésügyi Hatóság – a szabályzat keretei között – a kérelmező által előterjesztett dokumentáció alapján az (1) bekezdésben említett esetekben

a) a kialakult városkép védelme,  
 b) a környezet egységes arculatának biztosítása,  
 c) az építmény és környezetének zavartalan és biztonságos használata érdekében az elvi építési engedélyben határozza meg:

1. az ingatlanon elhelyezhető építmények számát,
2. az építmények építési helyen belüli elhelyezését,
3. a környezethez történő csatlakozás illetve illeszkedés módját.

(3) Az elvi építési engedélyhez előzetesen be kell szerezni a főépítész, továbbá a X. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete által felhatalmazott, a városfejlesztési kérdésekben illetékes szakmai szervezet, bizottság, vagy személy elvi állásfoglalását.

## **II. FEJEZET (Általános előírások)**

### **Telekalakítás**

4. § A területen telket alakítani a vonatkozó jogszabályokban meghatározott feltételeken túlmenően csak akkor lehet, ha teljes közművesítéssel történő kialakításának feltételei minden kialakuló telek esetében önállóan biztosított.

### **Építmények elhelyezése**

5. § (1) A területen a közterület határán kerítés csak építési engedély alapján létesíthető.

(2) A területen **üzemanyagtöltő állomás** nem helyezhető el.

### **Reklámok és köztárgyak elhelyezése**

6. § Közterületen a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között – az erre vonatkozó helyi rendelet hatálybalépéséig – környezetvizsgálat és egységes koncepció alapján csak a környezet arculatához illeszkedve helyezhető el:

a) ISO A0 méretet elemeiben vagy összességében meghaladó méretű reklámfelület, reklámhordozó, ún. „óriásreklám” (a reklámszabályzat hatálybalépéséig az ISO A0 méretet meghaladó reklámhordozó – az építési terület takarására szolgáló és meghatározott időre, de legfeljebb 6 hónapra engedélyezett óriásreklám és az épület részeként kialakított cégfelirat kivételével – nem helyezhető el),

b) egyéb hirdető-berendezés, egyéb reklámhordozó,

c) tájékoztató (információs) rendszer,

d) utcabútor és egyéb köztárgy.

### **Zöldfelületek kialakítása**

7. § A Szabályozási Terven „zöldfelület”-ként jelölt területeket legkésőbb a telekalakítás engedélyezéséig ki kell alakítani.

### III. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

#### Beépítésre szánt területek

#### M-X/SZ-1 jelű építési övezet

8. § (1) Az M-X/SZ-1 jelű építési övezet teljes közművesítéssel kialakított telkein az épületeket a szabadonálló beépítési módnak megfelelően (SZ) kell elhelyezni.

(2) Az építési övezet területén újabb telket kialakítani csak új KSZT alapján szabad.

(3) A telek és az építmények jellemzőit az 1. táblázat adatainak alkalmazásával kell meghatározni.

1. sz. táblázat

M-X/SZ-1	Az építési telekre meghatározott					
	Legkisebb			legnagyobb megengedett		
beépítési mód (építési hely)	építmény- magasság m	telek- terület m <sup>2</sup>	zöldfe- lület %	szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	beépítettség %	építmény- magasság m
szabadonálló	4,5	25.000	25	2,4	45	20,0

(4) A terepszint alatti építmény területe a telek területének legfeljebb 30 %-a lehet, melyből az építési helyen kívül, a közterületi telekhatár mentén (előkertben) elhelyezett önálló terepszint alatti építmények területe a telek területének legfeljebb 10 %-a lehet.

#### M-X/SZ-2 jelű építési övezet

9. § (1) Az M-X/SZ-2 jelű építési övezet teljes közművesítéssel kialakított telkein az épületeket a szabadonálló beépítési módnak megfelelően (SZ) kell elhelyezni.

(2) Az építési övezet területe – a BVKSZ 46.§ (13) bekezdése alapján – átalakuló ipari terület, intézményi dominanciával, ahol:

- a) az új épületek bruttó szintterületének legalább 80%-a intézményi célú kell legyen és
- b) a meglévő lakás rendeltetési egységek esetében az új rendeltetési egység kialakításán kívül, a jogszabályok keretei között valamennyi építési munka engedélyezhető.

(3) A telek és az építmények jellemzőit a 2. táblázat adatainak alkalmazásával kell meghatározni.

2. sz. táblázat

M-X/SZ-2	Az építési telekre meghatározott					
	legkisebb			legnagyobb megengedett		
beépítési mód (építési hely)	építmény- magasság m	terület m <sup>2</sup>	zöldfe- lület %	szintterületi mutató m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	beépítettség %	építmény- magasság m
szabadonálló	3,0	700	20,0	2,0	60	12,5

(4) A terepszint alatti építmény területe a telek területének legfeljebb 30 %-a lehet, melyből az építési helyen kívül, a közterületi telekhatár mentén (előkertben) elhelyezett önálló terepszint alatti építmények területe a telek területének legfeljebb 10 %-a lehet.

### **Beépítésre nem szánt területek**

#### **Közlekedési területek**

**10. §** A KL-KT célzott terület-felhasználási módú területek közé tartozó övezetek területén és a keretövezetbe nem sorolt közterületeken a KL-KT jelű keretövezet előírásai szerint kell eljárni.

#### **Közlekedési építmények elhelyezése**

**11. § (1)** A közlekedési területek szabályozási szélességét a szabályozási terv rögzíti.

(2) A területen a közterületek (utcák, gyalogutak stb.) kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak – köztárgyak – elhelyezését is tartalmazó terv(ek) szerint kell elvégezni, a kertészeti tervekkel és az információs (tájékoztató) rendszer elemeivel összehangolva.

(3) A területen a gyalogosközlekedést szolgáló terek, sétányok és járdák utca- illetve térburkolatát, továbbá berendezését egységes koncepció(k) alapján kell kialakítani akkor is, ha azok ütemezetten kerülnek megvalósításra. A területen a belső célforgalmú és vegyeshasználatú-feltároló utakat a terület jellegéhez illeszkedő burkolattal kell kialakítani.

### **Környezetvédelem**

#### **12. § (1) A föld védelme**

a) A területen vízvételi hellyel ellátott építményt – a talaj védelme érdekében – csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.

b) Az építményeket, a terepszint, illetve az épületek alatt elhelyezésre kerülő helyiségeket - a talaj szennyezésének elkerülése érdekében - úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító folyékony hulladékok ne kerülhessenek a talajba.

c) A terület vonatkozó előírások szerinti területi érzékenységi besorolása „B” Érzékeny területek, intézkedési határérték  $C_1=C_2$ .

d) A területen építési tevékenység folytatása esetén laboratóriumi talajminta elemzést tartalmazó talajvizsgálatokat kell készíteni, a tényleges szennyezettségi állapot meghatározásához. A vizsgálatok eredményétől függően kell a szükséges kárelhárítást elvégezni.

#### **(2) Élő természet védelme és a zöldfelületek kialakítása:**

A közterületek, utcák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni, kivéve, ha a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé, illetve ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát.

a) A területen az építés miatt engedély alapján megszüntetett, elhalt, továbbá az engedély nélkül eltávolított növényzet jogszabály szerinti visszapótlásáról kell gondoskodni.

b) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az Építésügyi Hatóság - az engedélyezési eljárás keretében - meghatározhatja.

c) A közterületek be nem épített területét – kertészeti terv alapján – intenzív zöldfelületként kell alakítani és fenntartani.

d) A tereket, a zöldfelületeket, illetve a terepszint alatti építmény felső földmunka szintjét kertészeti tervben meghatározott módon kell kialakítani, a tűzvédelmet szolgáló felvonulási utak és területek figyelembevételével.

e) A tereket, a gyalogutakat és a zöldfelület(ek)et úgy kell kialakítani, hogy az(ok) a mozgásukban korlátozottak számára is elérhető(k) legyen(ek).

### (3) Hulladékkezelés:

a) A területen keletkező hulladék átmeneti (elszállításáig) történő tárolásáról, elhelyezéséről a építmények kialakítása és átalakítása során úgy kell gondoskodni, hogy az a környezetet a vonatkozó hatályos rendelkezésekben megengedettnél nagyobb mértékben ne terhelje.

b) A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni.

c) Építési munka megkezdése előtt az illegálisan lerakott hulladékot a területről el kell távolítani.

d) Az épületek bontása során keletkező hulladék hulladékkezelési engedéllyel rendelkező szervezetnek adható át.

### (4) Levegő tisztaság védelme:

a) A terület légszennyezettség tekintetében az agglomerációs zónába tartozik, ami azt jelenti, hogy kén-dioxid tekintetében E, nitrogén-oxidok esetében B, szén-monoxid esetében D, és a szálló por tekintetében C zóna csoportba tartozik.

b) A részletes vizsgálatok alapján meghatározott Maglói úti biztonsági védőtávolságon belül (útszegélytől mért 80 m) állandó tartózkodást jelentő funkció (lakás, oktatási intézmény, stb.) nem telepíthető.

c) A területen nem telepíthető olyan tevékenység és technológia, amely a környező és a területen meglévő lakó-, oktatási intézményi funkciók környezetében az egészségügyi határértéket megközelítő légszennyezést okoz.

### (5) Zaj és rezgés elleni védelem:

a) A Maglói úti épülethomlokzatoknál a lakó és gyermekintézményi funkciók megmaradása esetén utólagos műszaki zajvédelem létesítése szükséges, amely biztosítja a beltéri zaj és rezgésterhelési határértékek betartását.

b) A kialakításra kerülő homlokzatokat zajvédelmi szempontból is méretezni kell.

c) A területen nem telepíthető olyan zajos tevékenység, amely a környező védendő funkciók (lakás, oktatási intézmény) határértéket elérő, vagy azt meghaladó zajterheléssel jár.

### (6) A víz védelme:

A területen keletkező csapadék és szennyvizet a hatályos jogszabályokban rögzített minőségi paraméterek teljesítése mellett lehet a csapadékvíz-elvezető, illetve szennyvíz elvezető hálózatba bevezetni.

## **A kulturális örökség védelme**

**13. §** A régészeti örökség védelme érdekében minden földmunkával járó tevékenység, régészeti szakfelügyelet mellett végezhető. Régészeti szakfeladatokat az arra jogosult szervezet, ásatási engedély birtokában, a beruházó költségére végezhet.

## Közművek

**14. § (1)** A közüzemi közműhálózatokat a hatályos előírásoknak megfelelően közterületek alatt kell elhelyezni (légvezeték csak ideiglenesen létesíthető). A területen a közműhálózatokat, és közműépítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.

(2) Az új bekötő vezetékek közös közműárkos kivitelben fektetendők.

(3) A közműkiváltások során, a használaton kívüli vezetékeket el kell távolítani.

## IV. FEJEZET (KÜLÖNLEGES KIKÖTÉSEK)

**15. §** Az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb zöldfelületi mértékű terület részét képező 10 m-es többszintes védőzöld sávot a lakóterület és a telephely között a telekalakítás feltételeként kell kialakítani, egyéb helyeken a kialakításra az Önkormányzat legfeljebb öt (5) év haladékat adhat.

## V. FEJEZET (Egyéb előírások)

### Záró rendelkezések

**16. § (1)** Jelen rendelet a kihirdetéskor lép hatályba.

(2) E rendeletet a hatálybalépést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

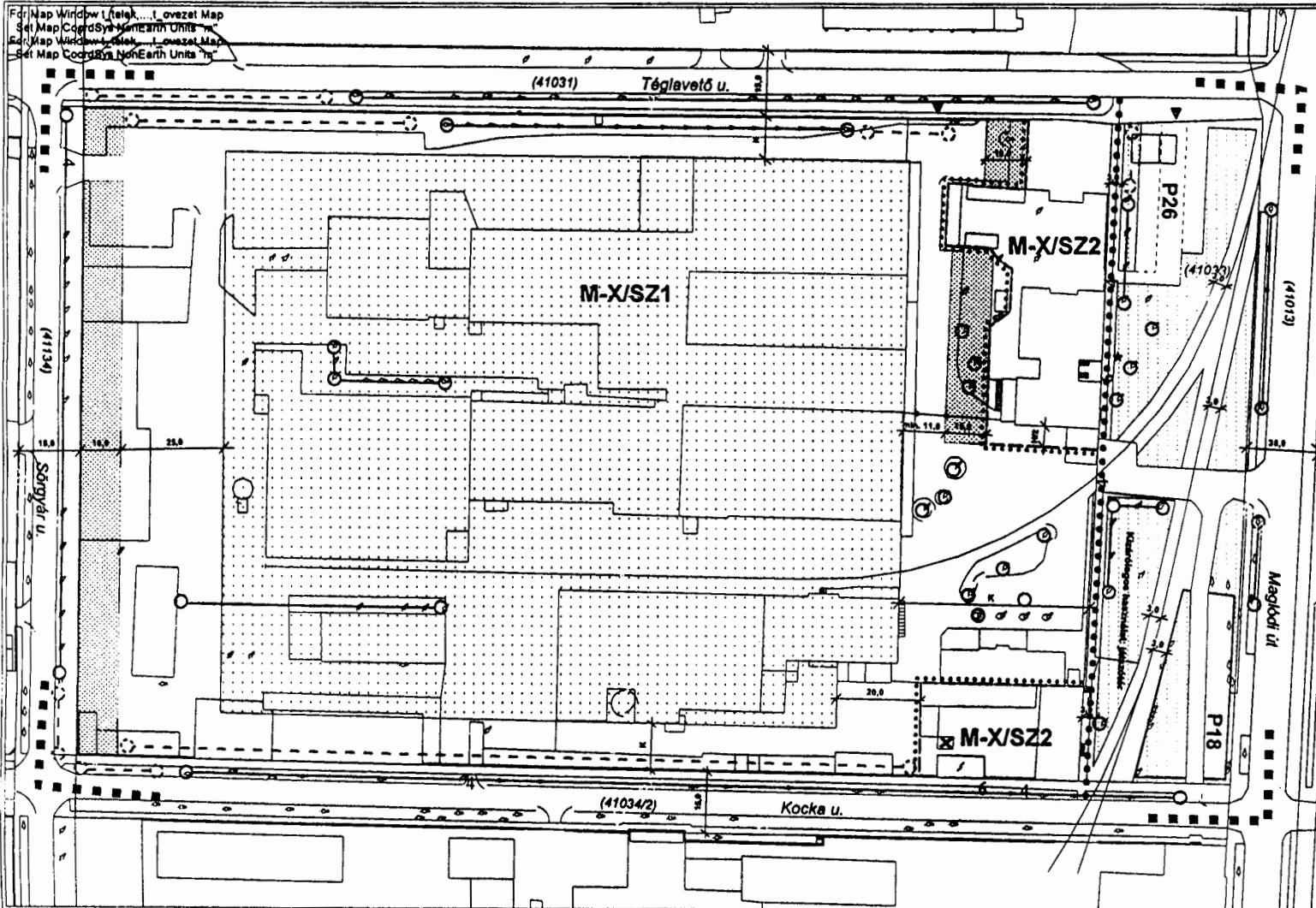
  
 Andó Sándor  
 polgármester



  
 Dr. Neszteli István  
 jegyző

**A kihirdetés napja:** Budapest, 2004. március 12.

Fdr Map Window (telek) ... 1. ovezet Map  
 Set Map Coord Sys NonEarth Units ...  
 Edr Map Window (telek) ... 1. ovezet Map  
 Set Map Coord Sys NonEarth Units ...



### JELMAGYARÁZAT

- Tervezési terület határa
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet határa
- Tervezett telekhatár
- Építési hely
- Építési övezet jele
- Védezőöld terület
- Zöldfelületként kialakítandó terület
- Kialakítandó fasor
- Meglévő, megtartandó fa, fasor
- Megtartandó gépkocsi bejárat
- Tervezett gépkocsi bejárat
- Gyalogút
- Megtartandó gyalogos bejárat
- Tervezett parkolószám
- Megszűnt épület
- Gázvezetési műtárgy
- Kialakult távolság

Építési övezet jele	beépítési mód		beépítési mérték	szintezőlt terület
	építmény-magasság	lejtés	legnagyobb telekterület	legnagyobb zöldterület
M-X/SZ1	82	48%	2,4	
	4,8-20,0	25000	25%	
M-X/SZ2	82	80%	2,0	
	3,0-12,8	700 m <sup>2</sup>	20%	



EZ A TERV A MŰHELY RT. SZELLEMI TULAJDONA. VÉDELMET A 71/1978. (I) MT. RENDELET INTÉSKÖDÉSÉVEL.  
 MŰHELY RT.  
 1111 Budapest, Széchenyi utca 11.

BP., X. MAGLÓCI ÚT-KOCKA UTCA-SÁRGYÁR UTCA-TÉGLAVETŐ UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KSZT.  
**SZABÁLYOZÁSI TERV**

LEJÁRÓ	TERVEZŐ	ÉPÍTŐ	MEGJEGYZÉS
Zahornay Dénes	Tóth Ákos	Dr. Nagy Béla	2003. 11. 26.

REKORT AZ ÁLLAMPÁRBÁR FÉLHASZNÁLÁSÁNAK, A MÉRÉS ÉS A HELYSZÍN FELMÉRÉSÉNEK