

60/2004. (XI. 19.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet

a Budapest X. kerület, Basa utca – Száva utca – Fogadó utca – Gém utca által határolt terület Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról

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. tv. 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltak felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A rendelet hatálya és alkalmazása

1. § (1) A szabályozás hatálya a Budapest, X. kerület, Basa utca – Száva utca – Fogadó utca – Gém utca által határolt területre terjed ki.

(2) A rendelet előírásai szabályozási tervvel együtt érvényesek.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló módosított 253/1997. (XII. 20.) sz. Kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) sz. Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FSZKT), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) sz. Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ) és a Fővárosi településrendezési eszközök összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) sz. Főv. Kgy. rendelet előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(4) Az (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, építési telket és területet, út és egyéb közlekedési létesítményt kialakítani, valamint beépíteni, továbbá közműhálózatot elhelyezni, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt kiadni az általános érvényű rendelkezések és hatósági előírások mellett, kizárólag a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával lehet.

A szabályozás elemei

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

- építési övezet határa,
- építési övezeti besorolás és övezeti jellemzők,
- építési hely határa, melyen belül épület, építmény elhelyezhető,
- szabályozási vonal
- 120 kV-os légvezeték védőövezete

(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.

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) I - intézményterület
- b) M - munkahelyi terület

(3) Beépítésre nem szánt területek:

Keretövezetbe nem sorolt közterületek

- (38315/5) hrsz. Basa utca
- (38313/2) hrsz. Száva utca
- (38315/18) hrsz. Fogadó utca
- (38315/8) hrsz. Gém utca

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

Általános előírások

4. § (1) A jelen rendeletben előírt elő -, oldal – és hátsókerti építési határvonalak által körülhatárolt területrészen, azaz a keletkező 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.

(2) A jelen rendeletben előírt maximális építménymagasságot meghaladó meglévő épületen az egyes építményekkel, építési munkákkal és építési tevékenységekkel kapcsolatos építésügyi hatósági engedélyezési eljárásokról szóló 46/1997. (XII. 29.) KTM rendelet (1) bekezdése szerinti építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenység kizárólag a jelenleg meglévő épülettömegben belül lehetséges.

I-X/SZ (Szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető intézményterület)

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

I-X/SZ	SZ	35 %	1,5 m ² /m ²
	12,0 m	5000 m ²	35 %

- beépítés módja: szabadonálló
- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 35 %
- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 1,5 m²/m²
- legnagyobb megengedett építménymagasság: 12,0 m,
- kialakítható legkisebb telekméret: 5000 m²
- legkisebb zöldfelületi mérték: 35 %
- közművesítettség: teljes közművesítettség
- a telken – az építési helyen belül – több épület is elhelyezhető

(2) Az építési határvonalakra, tehát az előkert, oldalkert, hátsókert kialakítására vonatkozó előírások:

- a) Előkert kialakítása:
 - Előkert min. 5,0 m, illetve kialakult állapot
- b) Hátsókert kialakítása:
 - A hátsókert mérete: min. 12,0 m, illetve h, ahol h = legnagyobb megengedett építménymagasság.
- c) Oldalkert kialakítása:
 - Az oldalkert min. mérete: h/2, ahol h = legnagyobb megengedett építménymagasság.

(3) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

Az I-X/SZ jelű övezetben az alábbi funkciók illetve, épületek elhelyezése megengedett az építési övezetben:

- Intézmények, elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók elhelyezésére szolgáló építmények
- Lakófunkció
- Főrendeltetést kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.

M-X/SZ (Szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető munkahelyi terület)

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

M-X/SZ	SZ	45 %	2,4 m ² /m ²
	15,0 m	2500 m ²	25 %

- beépítés módja: szabadonálló
- legnagyobb megengedett beépítési mérték: 45 %
- legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 2,4 m²/m²
- legnagyobb megengedett építménymagasság: 15,0 m,
- kialakítható legkisebb telekméret: 2500 m²
- legkisebb zöldfelületi mérték: 25 %
- közművesítettség: teljes közművesítettség
- a telken – az építési helyen belül – több épület is elhelyezhető

(2) Az építési határvonalakra, tehát az előkert, oldalkert, hátsókert kialakítására vonatkozó előírások:

- a) Előkert kialakítása:
 - Előkert általános helyen min. 5,0 m, Basa utcában a 120 kV-os légvezeték védőövezete miatt min. 6,0 m.
- b) Oldalkert kialakítása:
 - Az oldalkert min. mérete általános esetben: h/2, ahol h = legnagyobb megengedett építménymagasság. Az 1 hektárnál nagyobb területű telkek esetében az oldalkert minimális mérete: 10,0 m.

c) Hátsókert kialakítása:

- A hátsókert mérete: min. 15,0 m, illetve h, ahol h = legnagyobb megengedett építménymagasság.

(3) Az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

Az M-X/SZ jelű övezetben az alábbi funkciók illetve, épületek elhelyezése megengedett az építési övezetben:

- Védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények,
- Egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények.

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

Közlekedési területek

7. § (1) A keretövezetbe nem sorolt közutak és azok szabályozási szélessége:

(38315/5) hrsz. Basa utca	szabályozási szélesség: 22,70 m
(38313/2) hrsz. Száva utca	szabályozási szélesség: 22,80 m
(38315/18) hrsz. Fogadó utca	szabályozási szélesség: 16,00 m
(38315/8) hrsz. Gém utca	szabályozási szélesség: 15,00 m

(2) Az ingatlanokon elhelyezett funkciókhoz szükséges parkolókat telken belül kell elhelyezni, térszín alatti garázsokban, illetve térszín feletti parkolóokban.

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

Közterületek

8. § (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) A közterületeken az önálló reklámhordozó közül max. 1,0 m átmérőjű hirdetőoszlop, valamint 1,0 m² felületű reklám-, cég-, vagy címtábla elhelyezése megengedett.

(6) Közterületen az alábbi építmények helyezhetők el:

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

Közműhálózatok

9. § (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 mindenkor hatályos előírások szerint kell eljárni.
- (3) Az ivóvíz ellátást biztosító létesítményeknél be kell tartani a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízilétesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.) sz. Korm. rendelet előírásait.
- (4) A közterületen építendő vízi közművekre, valamint az esetlegesen beépítésre kerülő előtisztító berendezésekre a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóságtól vízjogi létesítési engedélyt kell kérni.
- (5) A rendelet hatálya alá tartozó területen szennyvízülepítő, szennyvízszikkasztó nem létesíthető.
- (6) A közcsatornába vezetett kommunális szennyvizek minőségének meg kell felelni a csatornabírságról szóló 204/2001. (X. 26.) sz. Korm. rendeletben előírt minőségi követelményeknek.
- (7) A burkolt területekről elfolyó, olajjal is szennyeződhető csapadékvizet olajfogó beépítésével kell megtisztítani a csatornába vezetés előtt.
- (8) A felszíni vizek minősége védelmének egyes szabályairól szóló 203/2001. (X. 26.) sz. Korm. rendelet módosításáról szóló 274/2002. (XII. 21.) sz. Korm. rendelet értelmében az elvezetett, tisztított csapadékvizekre 2004. december 31-ig, a szennyvízbírságról szóló 3/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés módosításáról szóló 33/1993. (XII. 23.) KTM rendelet szerinti, illetve 2005. január 1-jétől a használt és szennyvizek kibocsátási határértékeiről és alkalmazásuk szabályairól szóló 9/2002. (III. 22.) KöM-KöViM együttes rendeletben előírt minőségi követelmények a mértékadóak.
- (9) A csatornahálózatra való csatlakozás előtt be kell szerezni az FCSM Rt. fogadónyilatkozatát.
- (10) A hírközlésről szóló 2003. évi C. törvény értelmében biztosítani kell a közcélú távközlő eszközök elhelyezésének lehetőségét.

Tűzvédelem

- 10. §** (1) A telekalakítás során keletkező ingatlanok számára a szükséges oltóvíz mennyiséget biztosítani kell.
- (2) Új építmény elhelyezésénél az OTÉK 36. § szerint meghatározott építmények közötti legkisebb távolság betartandó.
- (3) Meglévő illetve új építményre vonatkozó építésügyi hatósági engedély köteles munkálatok esetén a tűzvédelmi hatósággal szükséges egyeztetni.
- (4) A szükséges oltóvíz mennyiséget az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet előírása értelmében föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani.
- (5) Tűzcsapokat a tűzvédelem és a polgári védelem műszaki követelményeinek megállapításáról szóló 2/2002. (I. 23.) BM rendelet szerinti táblával kell jelölni.
- (6) A tűzcsapok telepítési helyét a hivatásos önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell.
- (7) A tűzoltóság vonulása és működése céljára – ha arról jogszabály, ill. nemzeti szabvány másként nem rendelkezik – az építményhez olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

Kulturális örökség védelem

- 11. §** (1) A területen tervezett földmunkákat (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 Történelmi Múzeum (1250 Budapest, Szent György tér 2. Pf.:4.) jogosult a beruházó költségére

(a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 19. § (3) pontja). A megelőző feltárást a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 22. § (3) bekezdése, valamint a régészeti lelőhelyek feltárássának, illetve a régészeti lelőhely, lelet megtalálójának anyagi elismerésének részletes szabályairól szóló 18/2001. (X. 18.) NKÖM rendelet 4. §-a szerint szerződést kell kötnie a beruházónak a Budapesti Történeti Múzeummal.

(2) Ha a földmunkák során váratlan régészeti lelet, vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 24. §-ában foglaltak szerint a munkát azonnal abba kell hagyni, az emléket, vagy leletet az önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, és a helyszín, illetve a lelet őrzéséről gondoskodni kell. Mindemellett értesíteni kell az illetékes Budapesti Történeti Múzeumot.

Zöldfelületek

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

(2) Az engedély alapján kivágott fa pótlásának módját és mennyiségét a Budapest Kőbányai Önkormányzat Polgármesteri Hivatala az engedélyező határozatban írja elő.

(3) Az építési telkek be nem épített és közlekedésre igénybe nem vett részét - nagyjából honos fajok használatával - zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, az építési övezetekben meghatározott zöldfelületi minimum értékek betartása mellett.

(4) Munkahelyi területen:

- 10000 m² telekméret felett az oldalhatár 10,0 m-es sávjában kötelező egybefüggő, többszintű, aktív zöldfelület telepítése.
- 10000 m² telekméret alatt az övezeti előírásokban szereplő minimális zöldfelületet többszintű, aktív zöldfelületként kell kialakítani.

Környezetvédelem

Talaj- és felszín alatti vízminőség védelem

13. § (1) A felszín alatti vizeket érintő építési tevékenység esetén az építési engedélyezési eljárásba a Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóságot szakhatóságként be kell vonni.

(2) A területen a bontások, tereprendezések és építkezések során a kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni. A vizsgálati eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja, illetve az, hogy szükség van-e kármentesítésre.

(3) A területen a földmunkák során kitermelésre kerülő feltöltés anyagát és a földet vizsgálni kell, és minőségüktől függően engedélyezett lerakótelepre kell elszállítani, vagy más módon jogszabályok betartásával lehet felhasználni. Elszállítás esetén a lerakóhely üzemeltetőjének befogadó nyilatkozatát előzetesen be kell nyújtani a Felügyelőség részére.

(4) Vízvételi hellyel ellátott létesítményt csak a csatornahálózathoz csatlakozva szabad elhelyezni.

(5) Terület feltöltése esetén a feltöltés talajmechanikai tulajdonságai mellett a feltöltött anyag szennyezettségét is meg kell vizsgálni.

(6) A terület a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000. (III. 17.) sz. Korm. rendelet 2/1. számú melléklete alapján a települések szennyeződés érzékenységi besorolása szerint „B” – érzékeny területek kategóriába tartozik. A terület funkcióját ennek megfelelően kell meghatározni.

Zaj- és rezgés elleni védelem

(7) A tervezési területen (munkahelyi terület, intézményterület) a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet 4. sorszámú sora szerinti zajterhelési határértékek betartását kell biztosítani.

Levegőminőség védelem

(8) A levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) sz. Kormány rendelet előírásai betartandók.

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

(10) A területen tevékenységet folytató vállalkozásoknak be kell tartani az érvényes levegőtisztaság-védelmi előírásokat. Tevékenységük során nem léphetik túl a légszennyezettség egészségügyi határait.

Hulladékkezelés

(11) 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.

(12) A veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 98/2001. (VI. 15.) sz. Kormány rendelet előírásai betartandók.

Polgári védelmi létesítmények

14. § (1) Az életvédelmi létesítmények létesítéséről, fenntartásáról és békeidőszaki hasznosításáról az életvédelmi létesítmények létesítéséről, fenntartásáról és békeidőszaki hasznosításáról szóló 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) A védelmi létesítményt is érintő építési-, bontási engedély csak a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóság jóváhagyásával adható ki.

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**Telekalakítás**

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

(2) Telekalakítás

- a) A telekalakítás akkor engedélyezhető, ha a kialakuló telkek beépítési mértéke jelen rendelet övezeti előírásainak megfelel.

- b) Amennyiben a telekalakítás a telken fennálló építményt részekre osztja, a telekalakításra engedély csak akkor adható, ha az építményt elbontják, áthelyezik vagy ha a kialakuló új telekhatárnak megfelelően határfalakkal, továbbá a belső épületgépészeti hálózat és a tartószerkezetek, valamint a tetőzet és tetőfedés teljes szétválasztásával és a közműcsatlakozások külön-külön bekötésével önálló építményekké (épületrészekké) alakították át.
- c) A telekalakításhoz a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság egyedi hozzájárulása szükséges.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Hatálybalépés

16. § (1) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az R-33548/1988. nyilvántartási számú rendezési terv.

(2) E rendelet a jóváhagyását követő hónap első napján lép hatályba, rendelkezéseit ezen időponttól induló ügyekben kell alkalmazni.

Andó Sándor
Polgármester

Dr. Neszteli István
Jegyző

A kihirdetés napja: Budapest, 2004. november 19.

Hatálybalépés napja: Budapest, 2004. december 1.