

2/2006. (I. 20.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet

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

Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdés, 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 rendelet területi hatálya a Budapest X. kerület Maglódi út - Téglavető utca - Sörgyár utca - Gitár utca által határolt területre terjed ki.

(2) Jelen rendelet előírásai 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 47/1988. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ), a Főváros 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 Terven e rendelet előírásaiban foglaltaknak megfelelően szabad.

(4) A Szabályozási Terven kötelezőnek kell tekinteni, és be kell tartani:

- a szabályozási vonalat,
- az övezetek jellemzőit és határait,
- az építési hely határát.

(5) A Szabályozási Terven irányadónak kell tekinteni.

- az irányadó telekhatárt,
- az épületek és a növényzet értékelésére vonatkozó javaslatokat,
- egyéb nem kötelező szabályozási elemeket.

(6) A jelen rendeletben dőlt betűvel írt szövegrészek a rendelet értelmezését szolgálják.

(7) A tömbön belül javasolt közlekedési területet a telek tulajdonosok telekalakítási szándéka alapján kell kialakítani. Az építési helyet az út feltételezett kialakításának megfelelően és a tényleges telekhatárokhoz képest kell tekinteni.

(8) A helyi védelem alá helyezésig az építészetileg értékes – védelemre javasolt - épületek megtartását, illetve lebontását a kerületi főépítész véleményezése alapján, az építési hatóság engedélyezheti.

(9) Az irányadó szabályozási elemek a Szabályozási Terv módosítása nélkül, a kerületi főépítész véleményének figyelembevételével, a vonatkozó építésügyi jogszabályok keretei között, az építésügyi eljárás során megváltoztathatók.

RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználás

2. § Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt terület beépítésre szánt területekre (M-X munkahelyi övezet) valamint beépítésre nem szánt területekre (KL-KT-X és keretövezetbe nem sorolt közterületek) tagolódik.

3. § (1) Az FSZKT alapján M építési övezetbe sorolt területen a BVKSZ 42. és 46. §-a alapján elhelyezhető építmények köre:

- védőtávolságot nem igénylő üzemi tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények,
- kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények,
- kutatás, fejlesztés építményei,
- parkolóház,
- üzemanyagtöltő autómóso.

(2) Amennyiben a keretövezetben illetve a környezetében teljesülnek a környezetvédelmi előírások, elhelyezhető még:

- önálló intézmény épület,
- önálló iroda épület,
- bemutató terem,
- szolgáltató épület,
- szálláshely-szolgáltató épület.

(3) A terv területén az M munkahelyi terület az alábbi építési alövezetekre tagolódik:

- M-X/1,
- M-X/2,

(4) Az M-X/1 építési övezetben, a Maglódi út - mint II rendű főút - mellett új lakóépület nem helyezhető el.

(5) Az M-X/1 jelű építési övezetre vonatkozó részletes előírások:

Kialakítható legkisebb telek terület:	3000 m ²
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépítettség legnagyobb mértéke:	45%
Megengedett legnagyobb építmény magasság:	18 m

Zöldfelület legkisebb mértéke: 25%

Szintterületi mutató: 2,4 m²/m²

(6) Az M-X/2 jelű építési övezetre vonatkozó részletes előírások:

Kialakítható legkisebb telek terület: 3000 m²

Beépítési mód: szabadonálló

Beépítettség legnagyobb mértéke: 30 %

Megengedett legnagyobb építmény magasság: 12 m

Zöldfelület legkisebb mértéke: 30%

Szintterületi mutató: 1,2 m²/m²

(7) Az M-X/1 és M-X/2 övezetekben kizárólag magánút céljára 3000 m² –nél kisebb, de legalább 10 m széles telkek is kialakíthatók.

(8) Az M-X/1 és M-X/2 övezetekben meglévő az adott övezetben megengedett legmagasabb építménymagasságnál magasabb épületek, építmények jelenlegi méretükben felújíthatók.

(9) Az M-X/1 és M-X/2 övezetekben a meglévő lakóépületek felújíthatók. A felújítás során új lakóegységek nem alakíthatók ki: az M-X/1 övezet Gitár u-i épületében 14 db, az M-X/2 övezet területén levő Dreher villában 8 db lakóegység száma nem növelhető.

(10) A tervezési terület a XIX. század végén, XX. század elején kialakult iparterület sajátos építészeti örökségét őrzi, ezért az új épületeknek, építményeknek, kerítéseknek, kertészeti kialakításoknak a múlt hagyományait tisztelő megjelenítést kell hordozniuk.

(11) A tervezési területen sem régészeti-, sem műemléki védelem alatt álló terület, épület nincs, de a földmunkákkal járó tevékenység csak régészeti szakfelügyelet mellett végezhető. Régészeti szakfeladatot csak az arra jogosult szervezet, ásatási engedély birtokában, beruházó költségére végezhet.

(12) Az egyes telkek beépítéséhez szükséges parkolók csak a telkeken belül helyezhető el. A parkolóban minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, faiskolában előnevelt fa telepítendő.

Közlekedési területek

4. § (1) A KL-KT-X célzott terület-felhasználási módú területek közé tartozó övezetek területén és a keretövezetbe nem sorolt közterületeken a KL-KT jelű keretövezet előírásai szerint kell eljárni.

(2) A közlekedési területek szabályozási szélességét a Szabályozási Terv rögzíti.

(3) A területen a közterületek (utcák, gyalogutak stb.) kialakítását, átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak - köztárgyak - elhelyezését is tartalmazó tervek szerint kell elvégezni, a

kertészeti tervekkel és az információs (tájékoztató) rendszer elemeivel összehangolva.

Zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

5. § (1) Ha a fa kivágása építmény elhelyezése vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt egyéb okokból elkerülhetetlenül szükséges, azok pótlásáról – jellegüknek és értéküknek megfelelően – az építésügyi hatóság által meghatározott módon gondoskodni kell.

(2) A zöldfelületek kialakítása során részben honos, a környezeti feltételeket kedvelő fajokat kell használni a várostűrő fajok mellett. A zöldfelületeket többszintűen (talajtakarók, cserjék, fák és gyepek alkalmazása) intenzíven kell kialakítani.

(3) Az egyes telek zöldfelületeinek kialakítására az engedélyezési terv részeként kertépítészeti terv készítenendő. Az engedélyezési terv kertépítészeti tervének kertrendezési tervet (léptéke legalább M 1:200), a meglévő megmaradó, a tervezett létesítmények által érintett 10 cm, vagy annál nagyobb törzsméretű faállományt, és a telepítendő növényzetet, továbbá tereprendezési tervet és műleírást kell tartalmaznia. A használatbavételi engedély kiadásának feltétele az engedélyezési terv kertépítészeti terve szerinti zöldfelületek kialakítása.

(4) 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.

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

(6) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az építési hatóság - az engedélyezési eljárás keretében - meghatározhatja.

(7) A közterületek be nem épített területét - kertészeti terv alapján - intenzív zöldfelületként kell alakítani és fenntartani.

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

(9) A tereket, a gyalogutakat és a zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azok a mozgásukban korlátozottak számára is elérhetőek legyenek.

Környezetvédelem

A talaj védelme

6. § (1) A területen vízvételi hellyel ellátott építményt – a talaj védelme érdekében – csak a csatornahálózatához csatlakoztatva szabad elhelyezni.

(2) 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.

(3) 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.

(4) Feltöltések kialakítása, tereprendezés során kizárólag talajvédelmi szempontból minősített, vagy szabványosított termék és anyag használható. Kotrási iszap műszaki beavatkozás során történő felhasználása, továbbá környezetet károsító anyag, ill. veszélyes hulladék alkalmazásának

gyanúja esetén az I. fokú építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti az alkalmazni kívánt anyagok vizsgálatát.

(5) Építési engedélyek kiadása előtt a terület alatti pincék pontos helyének meghatározása, illetve az építés feltételeinek meghatározásához talajmechanikai, hidrogeológiai és geológiai szakvélemény kikérése szükséges.

A víz védelme

(6) A felszín alatti vizeket érintő építési tevékenység (mélygarázs, mélyalapozás) esetén az engedélyezési eljárásban a KDV-KTVF -t szakhatóságként be kell vonni.

(7) A területhasználatok során ügyelni kell arra, hogy a felszín alatti vizek ne szennyeződhetnek. A területen új építési engedély csak közcatornára történő rákötés mellett adható ki.

(8) A terület szennyeződés érzékenysége - a felszín alatti vizek védelméről szóló 219/2004. (VII. 21.) Korm. rendelet, valamint a felszín alatti vizek állapota szempontjából érzékeny területeken lévő települések besorolásáról szóló 27/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet szerint felszínalatti víz állapota szempontjából „érzékeny” valamint felszínalatti víz minőségvédelmi szempontból „kiemelten érzékeny” terület.

(9) A területre a felszín alatti víz és földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékekről szóló 10/2000. (VI. 2.) KöM-EüM-FVM-KHVM együttes rendeletben meghatározott határértékek teljesítendőek.

(10) A felszíni és a felszín alatti vizek védelme érdekében a területen potenciálisan szennyezési veszélyt jelentő tevékenység nem folytatható.

(11) A szennyvizek a vízszennyező anyagok kibocsátásaira vonatkozó határértékekről és alkalmazásuk egyes szabályairól szóló 28/2004. (XII. 25.) KvVM rendelet alapján a területi kategóriára vonatkozó határértékek teljesülése esetén vezethetők befogadóba.

Levegő tisztaság védelme

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

(13) A légszennyezettségi agglomerációk és zónák kijelöléséről szóló 4/2002. (X. 7.) KvVM rendelet szerint a terület a „1. Budapest és környéke” elnevezésű légszennyezettségi agglomerációba tartozik. Az egyes légszennyező anyagok tekintetében a terület az alábbi légszennyezettségi zónákba tartozik:

- kéndioxid: E,
- nitrogéndioxid: B,
- szénmonoxid: D,
- szilárd (PM10): C,
- benzol: E
- talajközeli ózon: B.

A zónák értelmezése és a betartandó légszennyezettségi határértékek a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet 4. sz. mellékletében, illetve a légszennyezettség és a helyhez kötött légszennyező források kibocsátásának vizsgálatával, ellenőrzésével, értékelésével kapcsolatos szabályokról szóló 17/2001. (VII. 3.) KöM rendelet 1. és 2. sz. mellékletében található.

Hulladékkezelés

- (14) A korábbi tevékenységekből keletkezett hulladékot az építetőnek el kell távolítania a vonatkozó jogszabályok szerint az új beépítés megkezdéséig.
- (15) Jelen rendelet hatálya által érintett területen a hulladékok lerakása és égetése tilos.
- (16) Jelen rendelet hatálya által érintett területen veszélyes hulladék keletkezése esetén a veszélyes hulladékkal kapcsolatos tevékenységek végzésének feltételeiről szóló 98/2001. (VI. 15.) sz. kormányrendeletben foglaltak betartandók.
- (17) Jelen rendelet által érintett területen keletkező kommunális és nem kommunális jellegű hulladékot ellenőrzött módon és korszerű műszaki színvonalon kell gyűjteni, szállítani a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. tv. rendelkezései szerint.
- (18) A keletkező hulladékokat - melyek körét a hulladékok jegyzékéről szóló mód. 16/2001. (VII. 18.) KöM rendelet 1. számú melléklete határozza meg - elkülönítve, a környezetkárosítást kizáró módon, az e célra kijelölt gyűjtőhelyen kell összegyűjteni.
- (19) A keletkező veszélyes hulladékok kezeléséről (gyűjtés, szállítás, ártalmatlanítás), a veszélyes hulladékokkal kapcsolatos tevékenységek végzéséről, feltételeiről szóló mód. 98/2001. (VI. 15.) kormányrendelet előírásai szerint kell gondoskodni.
- (20) Tilos a veszélyes hulladékot a kommunális hulladékok közé juttatni.
- (21) A hulladékok kezelésre történő átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésre vonatkozó átvételi jogosultságáról.
- (22) A keletkező hulladékok nyilvántartását, dokumentálását a hulladékkal kapcsolatos nyilvántartási és adatszolgáltatási kötelezettségekről szóló 164/2003. (X. 18.) kormányrendelet alapján kell végezni.
- (23) Az építési és bontási hulladékok kezelésére a 45/2004. (VII. 26.) BM – KvVM együttes rendeletben foglaltak az irányadók.

Zaj és rezgés elleni védelem

- (24) A zaj- és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V. 12.) MT rendelet 4. §-a szabályozza a zaj- és rezgésvédelmi követelmények érvényesítését a területrendezés során.
- (25) Új védendő épületet létesíteni, meglévő létesítmény rendeltetését, használatát megváltoztatni, zajt, illetve rezgést előidéző új létesítményt, berendezést, technológiát, és egyéb helyhez kötött zajforrást létesíteni, üzemeltetni csak a létesítményre, tevékenységre megengedett zaj- és rezgésterhelési határértékek betartásával, a határértékek teljesülését igazoló zajvédelmi tervezés alapján lehetséges. Az építési és engedélyezési eljárás során a zaj és rezgésvédelmi követelmények teljesülését részletes számításokkal igazolni kell az engedélyezési tervdokumentáció zaj- és rezgésvédelmi fejezetében.
- (26) 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 értékeket.
- (27) A kialakításra kerülő homlokzatokat zajvédelmi szempontból is méretezni kell.
- (28) A területen nem telepíthető olyan zajos tevékenység, amely a környező védendő funkció (lakás, egészségügyi, oktatási létesítmény stb.) határértéket elérő, vagy azt meghaladó zajterheléssel jár.

Tűzvédelem

7. § (1) A tervezés és építés során szükséges oltóvíz mennyiségét az Országos Tűzvédelmi Szabályzat kiadásáról szóló 35/1996. (XII. 29.) BM rendelet értelmében föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani, illetve a rendelet egyéb vonatkozó előírásait be kell tartani.

(2) Tűzcsapokat a tűzvédelem és a polgári védelem műszaki követelményeinek megállapításáról szóló 2/2002. (I. 23.) BM rendelet szerinti táblával kell jelölni.

(3) A tűzcsapok telepítési helyét a hivatásos önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell.

(4) 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.

Közműhálózatok és közműlétesítmények

8. § (1) A közműhálózatok és létesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat, szabványokat figyelembe kell venni. A vezetékekre, létesítményekre vonatkozó előírások szerinti védőtávolságokat, biztonsági övezeteket biztosítani kell. A védő-, illetve biztonsági övezeten belül mindennemű tevékenység csak az érintett üzemeltető hozzájárulásával végezhető.

(2) A tervezési területen új létesítmény építése, vagy meglévő épület funkcióváltása csak a teljes közműellátás igénybevételével engedélyezhető.

(3) A tervezési területről a szennyvizeket a városi hálózathoz csatlakozva zárt csatornában kell elvezetni. A talajvíz és a talaj védelme érdekében egyéb megoldás még átmenetileg sem engedélyezhető.

(4) A tervezési területen kialakításra kerülő telkekről a közcsatornába vezethetőség előírásaitól eltérő szennyezettségű vizeket csak a telken belüli előtisztítás után, az előírásoknak megfelelő vízminőséggel lehet a közcsatornába továbbvezetni.

(5) Ha a tervezett létesítmény terepszint alatti legalsó padlószintje mélyebben helyezkedik el, vagy közel egy szintben a befogadó közcsatorna folyásfenék szintjénél, akkor helyi átemelővel kell a szennyvizeket a közcsatornába nyomni.

(6) A tervezési területről a felszíni vizeknek csak a Fővárosi Csatornázási Művek Rt. által meghatározott mennyisége vezethető a közcsatornába, a többlet mennyiség telken belüli szikkasztását meg kell oldani.

(7) Szilárd burkolat nélkül, vagy gyepházagos burkolattal parkoló létesítése tilos.

(8) Azokról a felületekről, amelyeknél fennáll annak veszélye, hogy a burkolt felszínen összefolyó vizek szénhidrogénnel szennyeződhetnek, az elfolyó vizet csak olajfogó műtárgyon átvezetve szabad a közcsatornába juttatni.

(9) A telken belül elszikkasztani csak a tetőfelületekről elkülönítve összegyűjtött tiszta csapadékvizet lehet.

(10) A tervezési területen a villamoshálózatokat és az elektronikus hírközlési hálózatot (rekonstrukció, vagy új építés esetén is) csak földkábeles kialakítással lehet engedélyezni.

(11) Az üzemi területen haladó távhővezetékeket és egyéb technológiai vezetékeket csak föld alatti elhelyezéssel lehet építeni.

(12) A levegőtisztaság védelme érdekében termikus célú energiaellátásra csak vezetékes energiahordozó használható.

(13) Reklámvilágítással, telken belüli térvilágítással kápráztatást, vakítást, ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan, közterület használatát korlátozni nem szabad.

(14) Vezeték nélküli közcélú hírközlési létesítményt (antenna) elhelyezése az ágazati előírások betartásával lehet elhelyezni.

Záró rendelkezések

9. § (1) Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetés napját követő hónap 1-én lép hatályba.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az R-9282 ttsz. alatt jóváhagyott szabályozási és beépítési terv.

Andó Sándor
Polgármester

Dr. Neszteli István
Jegyző

A kihirdetés napja: Budapest, 2006. január 20.

A hatálybalépés napja: Budapest, 2006. február 1.