

19 /2006. (IV. 14.) Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet

a Budapest X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca - Noszlopy 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. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltak felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

A RENDELET TERÜLETI HATÁLYA

- 1. §** (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest, X. kerület Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt területre, valamint a határoló közterületekre terjed ki.
(2) A rendelet csak a mellékelt Szabályozási Tervvel együtt érvényes.

A RENDELET ALKALMAZÁSA ÉS ÉRTELMEZÉSE

2. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen (továbbiakban: 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 foglaltaknak megfelelően szabad.

(2) A szabályozási terv kötelező elemei az alábbiak:

- szabályozási vonal
- építési övezet határa
- építési övezeti besorolás, és övezeti jellemzők
- építési hely határa
- védőtávolságok.

(3) A szabályozási tervben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek csak új szabályozási terv készítésével módosíthatók.

(4) A 2. § (2) 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.

A TERV TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

3. § A területre a Fővárosi Szabályozási Keretterv beépítésre szánt „M” jelű munkahelyi terület (BVKSZ 46. §) keretövezetű, célzott felhasználási módú területeket állapít meg. Jelen rendelet ennek megfelelő építési övezetet határoz meg.

A TERVBEN SZABÁLYOZOTT M-X MUNKAHELYI ÖVEZETRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

4. § (1) Az övezetben a telekalakítás és az építési tevékenység az alábbi szabályozási paraméterek szerint engedélyezhető:

Beépítési mód	Zártsorú/szabadonálló
Telekméret	min. 2.500 m ²
Beépítettség	max 50%
Zöldterület	min. 25%
Szintterületi mutató	max.2,0 m ² /telek m ²
Építménymagasság*	min 6,00 m, max. 12,00m

* az értelmezés az OTÉK 1. sz. melléklet 23/a,b figyelembevételével történik

(2) A területen új épület csak a kijelölt építési helyen belül helyezhető el az általános épületelhelyezési szabályok, jelen rendelet 2. § (1) bekezdésében foglaltak, valamint a terven jelölt építési paraméterek betartásával.

(3) Ha meglévő építési telek kialakult beépítése esetében a beépítés valamely paraméterében meghaladja a szabályozási határértéket az állapot megtartható, fennmaradás engedélyezhető, de új építési engedély csak abban az esetben adható ki, ha az épített állapottal igazolható a szabályozási terv szerinti előírás(ok) teljesülése.

A TELEKALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS

5. § (1) Telket alakítani csak jelen szabályozási terv, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 23. §-a, és a telekalakításról szóló 85/2000. (XI. 8.) sz. FVM rendelet előírásainak megfelelően lehet.

(2) Telket csak úgy szabad alakítani, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége és megközelíthetősége a jogszabályoknak és a szabályozási tervnek megfelelően.

(3) Telekalakítás - a kisajátításra vonatkozó külön jogszabályban foglaltak kivételével - csak jogerős telekalakítási engedély alapján végezhető.

(4) A telekalakítási engedélykérelemhez a külön jogszabályban foglaltak szerint telekalakítási tervet kell készíteni.

(5) A telekalakítással kapcsolatos telekalakítási terv készíttetése, továbbá a felmerülő költségek a telekalakítás kezdeményezőjét terhelik.

(6) Meglévő telkek esetében a telekegyesítés, a telekhatár-rendezés abban az esetben is engedélyezhető, ha az új telek, illetőleg telkek területnagysága, egyéb mérete nem felel meg a területre vonatkozó jogszabályok előírásainak. Ez az előírás telekhatár-rendezés esetén csak akkor alkalmazható, ha a kialakuló telkek méretei a korábbiakhoz képest az építésügyi előírásoknak jobban megfelelnek.

(7) Meglévő, beépített telket érintő telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha a kialakuló telkek beépítettsége az építésügyi előírásoknak megfelel. Ugyanezen előírás vonatkozik az olyan telkekre, amelyekre érvényes építési engedélyt adtak ki.

(8) Ha az építésügyi szabályoknak megfelelő telekalakítás a telken fennálló építményt részekre osztaná, 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.

(9) Telekfelosztást követően a kialakuló ingatlanokon, az önálló közműbekötések kialakításáig szolgalmi jogot illetve közmű-átvezetési szolgalmat kell biztosítani.

(10) A telekfelosztáshoz a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság egyedi hozzájárulása szükséges.

(11) A szabályozási tervben ábrázolt, irányadó telekosztások mentén megosztott építési telkekre a szabályozási előírások, mint kötelező szabályozási elemek csak akkor vonatkoztathatók, ha a telekmegosztás az (1) – (10) bekezdéseknek megfelelően jogilag megtörtént. Ezt megelőzően a szabályozási előírások a tervi ábrázolásnak megfelelően csak az osztatlan teljes telkekre vonatkoztathatók.

AZ ÉPÜLETELHELYEZÉSRE VONATKOZÓ SZABÁLYOZÁS

6. § (1) Az utcával határos telekoldalakon ábrázolt beépítési vonal kötelezően betartandó szabályozási elem. Ez – a kialakult építési szituációnak megfelelően - az utcai telekhatáron történő épületelhelyezést ír elő a Sárosi és Vasgyár utca mentén, és előkertes épületelhelyezést a Noszlopy és Vaspálya utcák mentén.

(2) A kialakult beépítésnek megfelelően a beépítés jellege zárt sorú az utcával határos teleksávban, és szabadonálló az egyéb hátsó telekrészben. Ennek megfelelően az építési hely zárt sorú épületelhelyezést tesz lehetővé az utcával határos, és az építési vonaltól befelé terjedő 20,0 m mélységű teleksávban, valamint 6,00m (Hmax/2) oldal- és hátsókert mérettel szabályozott szabadonálló épületelhelyezést tesz lehetővé az ettől befelé eső teleksávban.

(3) Új épület csak az építési hely által meghatározott telekrészen helyezhető el a beépíthetőség mértékéig.

(4) Meglévő és megmaradó épületek esetében az építési telek beépítettsége új épülettel csak a maximális beépíthetőség (50%) mértékéig növelhető. Ezt meghaladó építési program esetén az új épület elhelyezhetőséget a meglévő épületállományban történő bontással kell igazolni.

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK ÉS LÉTESÍTMÉNYEK

7. § (1) A MÁV pályák szélső vágányától 50 m-en belül épület elhelyezés a MÁV-val egyeztetés mellett, külön jogszabályokban előírt feltételekkel történhet.

(2) A határoló utak jelenlegi közterületi szélessége megtartandó.

(3) Az egyes telephelyek parkolási igényeit az OTÉK előírásainak megfelelően telken belül kell biztosítani.

KÖRNYEZETVÉDELLEM ÉS ZÖLDFELÜLET VÉDELME

8. § (1) A zöldfelület védelme:

- a) A minimális zöldfelületi arány a tömbben 25%.
- b) Az építési engedélyezési eljárás részeként az engedélyezési dokumentációnak kertépítészeti engedélyezési tervvel is rendelkeznie kell. Ennek tartalma a következő:
 - Fafelvétel (fafaj törzsátmérő, egészségi állapot), meglévő növényállomány feltérképezése
 - Fakivágási engedélykérelem, (ha szükséges) pótlás meghatározása
 - Kertrendezési terv a telekre és a telek előtti úttestig tartó utcaszakaszra (M=1:100, illetve 1:200 telekmérettől függően)
 - Favédelemben részesülő fák meghatározása és kijelölése
- c) Fakivágás esetén a fák pótlását legkésőbb a használatbavételi engedély megkérése előtt el kell végezni. A pótlást a tömbön belül kell eltelepíteni.
- d) Az építési munkálatok területén, illetve annak közelében a veszélyeztetett fákat favédelemmel (fakaloda) kell ellátni, melynek felállítása az építkező feladata, akkor is ha a fa nem az ő telkén áll (szomszéd, utca).
- e) Szilárd burkolat nélkül, vagy gyephézagos burkolattal parkoló létesíthető, de a zöldfelületbe nem számítható be.

(2) Talaj védelme:

- a) A korábbi ipari hasznosításokból feltételezhető talajszennyezés miatt az építési engedélyezési eljárás részeként a szakhatósággal egyeztetett tartalmú feltárási tervet kell készíttetni. A feltárási terv eredménye alapján a szakhatóságok további mérlegelés alapján szabhatják meg az esetleges kárelhárítás módját és mértékét.
- b) A 42232/3 hrsz.-ú telken feltárt talajszennyezés kárelhárítását a szakhatósággal egyeztetett módon el kell végezni.
- c) Amennyiben az építési kivitelezési munkák során szennyezett talaj, vagy veszélyes hulladék kerül elő azt jelenteni kell az illetékes környezetvédelmi felügyelőségnek.
- d) Az építési és bontási hulladék kezeléséről a 45/2004. (VII. 26.) BM—KvVM együttes rendelet előírásai meghatározóak.
- e) A veszélyes hulladékokkal kapcsolatos bármely tevékenység szigorú korlátozások alá esik, ebben a tekintetben a Hgt. 32. § és a 98/2001. (VI. 15.) Kormányrendelet és a 164/2003. (X. 18.) Korm. rendelet rendelkezései az irányadók.

(3) Levegő védelme:

Új légszennyező tevékenység telepítése esetén az érvényben lévő levegőtisztaság-védelmi jogszabályok alapján kell eljárni.

(4) Vízvédelem:

Új létesítmény csak közcatornával ellátva építhető. A közcatornába kizárólag a jogszabályban meghatározott minőségű szennyvíz vezethető, amennyiben ez nem teljesül, előkezelő berendezést kell elhelyezni.

(5) Zaj- és rezgésvédelem:

Az üzemi létesítményekből származó zaj terhelési határértékeit a zajtól védendő területeken a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelet 1. sz. melléklete határozza meg. Ennek értelmében gazdasági területen és különleges területen éjjel 50, nappal 60 dB a határérték egyenértékű A hangnyomásszinten.

KÖZMŰHÁLÓZATOK ÉS KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK

9. § (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 közhálózat helyét és biztonsági övezetét közterületként kell kiszabályozni, ha közterületi kiszabályozás nem oldható meg és az érintett vezeték tulajdonosa hozzájárul, akkor a közmű és biztonsági övezete számára szükséges helyet szolgalmi-jogi vagy vezeték-jogi bejegyzéssel kell biztosítani.

(4) Feleslegessé vált, felhagyott közműhálózatot, létesítményt a roskadásveszély elkerülése érdekében el kell távolítani, vagy az üzemen kívül helyezését, lezárását szakszerűen el kell végezni.

(5) A tervezési területen telekalakítás az egyéb előírásokon kívül csak akkor és úgy engedélyezhető, ha annak önálló független közműellátása is biztosítható, ha az ágazati előírások-igények szerinti közhálózati csatlakozás (közvetlen, vagy szolgalmi jog segítségével) megoldható, ha önálló-független fogadó és mérőhely kialakítható, ha a szolgáltatókkal a szolgáltatási szerződés megköthető.

(6) A tervezési területen kialakításra kerülő telkekről csak az ágazati előírásoknak megfelelő szennyezettségű szennyvizet szabad a közcatornába vezetni, ettől eltérő szennyezettségű vizeket csak a telken belüli előtisztítás után, az előírásoknak megfelelő vízminőséggel lehet a közcatornába továbbvezetni.

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

(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 közcatornába 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 új, illetve rekonstrukció keretében, vagy bármilyen célból átépítendő hőtávvezetékeket és egyéb technológiai vezetékeket csak föld alatti elhelyezéssel lehet építeni.
- (12) A levegőtisztaság védelme érdekében termikus célú energiaellátásra csak vezetékes, illetve megújuló 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) az ágazati előírások betartásával lehet elhelyezni.

TŰZVÉDELEM

- 10. §** (1) A szükséges oltóvíz mennyiségét a mód. 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat értelmében föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani.
- (2) Tűzcsapokat jogszabályban meghatározott táblával jelölni kell.
- (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, illetve területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.
- (5) A parkolási rend bármilyen megváltoztatása során az oltóvízszerezési helyek állandó megközelíthetőségét biztosítani kell a módosított 35/1996. (XII. 29.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 49. § (7), illetve 51. § (3) bekezdése alapján.

POLGÁRI VÉDELMI LÉTESÍTMÉNYEK

- 11. §** (1) 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.

KULTURÁLIS ÖRÖKSÉG VÉDELEM

- 12. §** (1) Nagy területet és/vagy nagy mélységet érintő földmunkákat – a konkrét beruházások megindulása előtt – szondázó jellegű régészeti próbafeltárásoknak kell megelőznie. A régészeti szakfeladatok elvégzésére a Budapesti Történeti Múzeum (1250 Budapest, Szt. György tér 2., Pf.: 4.) jogosult az építési engedély birtokában, beruházó költségére.
- (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 munkákat azonnal abba kell hagyni, az emléket vagy leletet az illetékes települési önkormányzat jegyzőjének haladéktalanul be kell jelenteni, és a helyszín, illetve a lelet őrzéséről gondoskodni kell. Mindamellet értesíteni kell az (1) bekezdésben nevesített Budapesti Történeti Múzeumot.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

13. § Jelen rendelet a kihirdetés napját követő hónap első napján lép hatályba.

Andó Sándor
Polgármester

Dr. Neszteli István
Jegyző

A kihirdetés napja: Budapest, 2006. április 14.

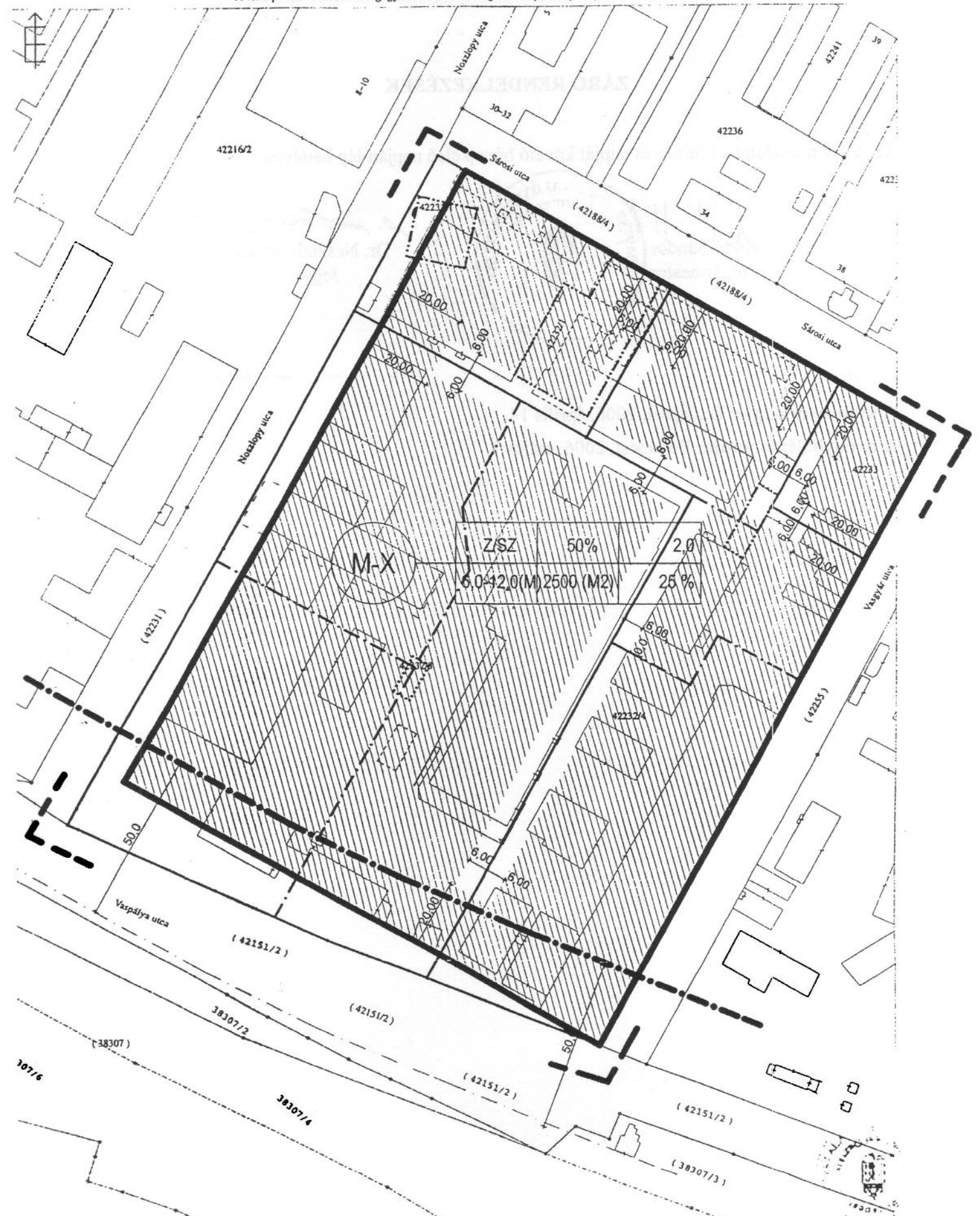
A hatálybalépés napja: Budapest, 2006. május 1.

TÉRKÉPMÁSOLAT BUDAPEST X. KERÜLET

Tel. rajzszám: 42232/3


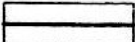
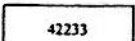
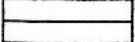


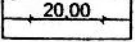

Terület: 18838 m²

A térképmásolat tartalma megegyezik a dátumot megelőző nap érvényes nyilvántartási adatokkal.



Jelmagyarázat

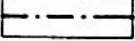
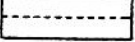
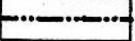
KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

-  TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA
-  MEGLÉVŐ TELEKHATÁR
-  MEGLÉVŐ TELEKOSZTÁS HELYRAJZI SZÁMAI
-  ÉPÜLETKONTÚR
-  ÉPÍTÉSI VONAL
-  ÉPÍTÉSI HELY
-  SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
-  MÁV VÉDŐTERÜLET SZABÁLYOZÁSI VONALA



BEÉPÍTÉSI MÓD:	MAX. BEÉP. %	SZINTTER. MUTATÓ
ÉPÍTMÉNY- MAGASSÁG (M)	MIN. TELEKTER. (M ²)	MIN. ZÖLDFEL %

NEM KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ SZABÁLYOZÁSI ELEMEEK

-  IRÁNYADÓ TELEKOSZTÁS
-  HELYSZÍNRAJZON ÁBRÁZOLT, DE ELBONTOTT ÉPÜLET KONTÚRJA
-  HELYSZÍNRAJZON NEM ÁBRÁZOLT MEGLÉVŐ ÉPÜLET KONTÚRJA

BUDAPEST X. KER. SÁROSI UTCA - VASGYÁR UTCA - VASPÁLYA UTCA - NOSZLOPY UTCA ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE				RADIUS
Generáltervező, városrendező építész:	Szerényi Győző Csernyánszky Gábor	TT1- 01/2106 É1 - 01/0776	RADIUS Építészműterem Kft. 1146 Bp. Ajtósi Dürer Sor 27/b.	
Közlekedéstervező:	Rhorer Ádám	01-3157	KÖZLEKEDÉS Mérnöki Szolgáltató Kft. 1055 Bp. Bécsi u. 1.	Rajzszám:
Közműtervező:	Hanczár Zsoltné	MK 01-2418	KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft. 1016 Bp. I. Naphegy u.26.	Lépték: M=1:1000
Zöldfelület, környezetvédelem:	Pádámé Török Éva	K1-01/0930	ÖKO-CHANCE Bt. 2000 Szentendre, Kálvária út 52.	Dátum: 2005. OKTÓBER

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

Blau!