

**...../2010. (.....) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat képviselő-testületének rendelete**

**a Budapest X. kerület, Sibrik M. út – Gergely utca – Bányató utca – Tavas utca - Gyömrői út által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LVX. tv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró Közép-magyarországi Regionális Közigazgatási Hivatal Állami Főépítész; KDV Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség; Duna-Ipoly Nemzeti Park Igazgatóság; ÁNTSZ Budapest X-XVII. ker. Intézete; Fővárosi Polgári Védelmi igazgatóság; Fővárosi Tűzoltóparancsnokság Közép-pesti Tűzmegeelőzési Régió; Nemzeti Közlekedési Hatóság Közép-magyarországi Regionális Igazgatósága Fővárosi Kirendeltség Közlekedési Ágazatok Főosztálya; Nemzeti Közlekedési Hatóság Légiközlekedési Igazgatóság Repülőterfelügyeleti Osztály; Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Közép-magyarországi Iroda; Budapesti 1. számú Körzeti Földhivatal; Állami Erdészeti Szolgálat Budapesti Igazgatósága; Fővárosi és Pest megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Földművelésügyi Igazgatóság; Fővárosi és Pest megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Növény és Talajvédelmi Igazgatóság; Honvédelmi Minisztérium Hadművelési és Kiképzési Főosztály; Budapesti Rendőr-főkapitányság X. ker. Rendőrkapitánysága; Budapesti Bányakapitányság Földtani- és Adattári Osztály; Nemzeti Hírközlési Hatóság Hivatala Budapesti Igazgatóság; Budapest Főváros Főpolgármesteri Hivatal Városrendezési Ügyosztály véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. Fejezet  
Általános rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1. § (1)** Jelen rendelet hatálya a Budapest X. kerület, Sibrik M. út – Gergely utca – Bányató utca - Tavas utca - Gyömrői út által határolt területre terjed ki.

(2) Jelen Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban szabályzat) előírásai a szabályzat mellékletét képező szabályozási tervlappal együtt érvényesek.

**2.A szabályzat alkalmazása**

**2. § (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 jelen rendelet módosításával módosíthatók:

- a) szabályozási vonal,
- b) építési övezet határa és jellemzői,
- c) építési hely és határa,
- d) veszélyes környezet helye és határa,
- e) megtartandó fa,
- f) megtartandó zöldfelület helye és határa,
- g) biztonsági övezet határa,
- h) megszüntető jel,
- i) közhasználat céljára átadható terület helye és határa

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

## **II. Fejezet** **Beépítésre szánt területek**

### **1. Melléképtmények általános előírásai**

**3. § (1)** Melléképtmények létesítési szabályai szerint az I, azaz intézményi keretövezet alá tartozó építési övezetekben elhelyezhető:

- a.) az előkertek 5 méteres sávjában (is) - kivétel Gergely utca felől - és legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop,
- b.) elsősorban a kötelezően megtartandó zöldfelületen, illetve ahhoz közvetlenül kapcsolódó területeken kerti építmény az alábbiak kivételével:
  - kerti grill, kert víz- és fürdőmedence, kerti épített tűzrakóhely, kerti zuhanyozó
- c.) hulladékártály tároló.

(2) Melléképtmények létesítési szabályai szerint az IZ, azaz jelentős zöldfelületű intézményi keretövezet alá tartozó építési övezetekben elhelyezhető:

- a.) az előkertek 5 méteres sávjában (is) - kivétel Bányató utca felől- szabadon álló és legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop,
- b.) kerti építmény az alábbiak kivételével:
  - kert víz- és fürdőmedence, kerti zuhanyozó
- c.) kerítéssel egybeépített hulladékártály tároló.

## 2. Építési övezetek

4.§ (1) A beépítésre szánt területek az alábbi építési övezetekre tagozódnak, melyek határát a szabályozási terv tartalmazza.

**I-X/SZ1** jelű építési övezet:

(2) jellemzői és szabályozási értékei:

- a.) beépítési módja: **szabadon álló**
- b.) maximális beépítettség: **35%**
- c.) maximális szintterületi mutató: **2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- d.) minimális építménymagasság: **3,0 m**
- e.) maximális építménymagasság: **15,0 m**
- f.) minimális telekméret: **5000 m<sup>2</sup>**
- g.) térszint alatti parkolók: **45% max. 2 szintben az építési helyen belül a fő rendeltetésű épülettel egy szerkezetben** úgy, hogy az építésre előírt minimális aktív zöldfelületnek kialakíthatósága, fenntartása nem sérülhet.
- h.) minimális zöldfelület: **35 %**
- i.) a közművesítettség mértéke: **összközműves,**
- j.) az ingatlanon több főépület is elhelyezhető.

(3) az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

Az építési övezetben megengedett újonnan kialakítható fő rendeltetésű és azzal egy épületben elhelyezhető fő rendeltetést kiegészítő rendeltetésű épületek lehetnek:

- a.) közintézmények épületei,
- b.) igazgatási épületek,
- c.) irodaépületek,
- d.) szálláshely-szolgáltató épületek,
- e.) szolgáltatás épületei,
- f.) vendéglátás épületei,
- g.) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
- h.) sportépítmények,
- i.) kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
- j.) maximum bruttó 5500 m<sup>2</sup> szintterületű kereskedelmi célú épület (kizárólag fő rendeltetési egységként).

(4) az épületek elhelyezésére, építmények kialakítására vonatkozó előírások:

elő-, oldal-, hátsókert méretének meghatározása:

- a.) előkert: Gyömrői út felől: 15,0 méter, Sibrik Miklós út felől: 7,0 méter  
Gergely utca felől: 5,0 méter
- b.) oldalkert: OTÉK szerint
- c.) hátsókert: OTÉK szerint

**I-X/SZ2** jelű építési övezet:

(5) jellemzői és szabályozási értékei:

- a.) beépítési módja: **szabadon álló**

- b.) maximális beépítettség: **30%**
- c.) maximális szintterületi mutató: **1,7 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- d.) minimális építménymagasság: **4,5 m**
- e.) maximális építménymagasság: **15,0 m**
- f.) minimális telekméret: **10 000 m<sup>2</sup>**
- g.) térszint alatti parkolók: 45% **max. 2 szintben az építési helyen belül a fő rendeltetésű épülettel egy szerkezetben** úgy, hogy az építésre előírt minimális aktív zöldfelületnek kialakíthatósága, fenntartása nem sérülhet és a kötelezően megtartandó zöldfelület megőrizhető legyen. el.
- h.) minimális zöldfelület: **35 %**
- i.) a közművesítettség mértéke: **összközműves**,
- j.) az ingatlanon több főépület is elhelyezhető.

(6) az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

Az építési övezetben megengedett újonnan kialakítható fő rendeltetésű és azzal egy épületben elhelyezhető fő rendeltetést kiegészítő rendeltetésű épületek lehetnek:

- a.) közintézmények épületei,
- b.) igazgatási épületek,
- c.) irodaépületek,
- d.) szálláshely-szolgáltató épületek,
- e.) szolgáltatás épületei,
- f.) vendéglátás épületei,
- g.) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
- h.) sportépítmények,
- i.) kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
- j.) maximum bruttó 5500 m<sup>2</sup> szintterületű kereskedelmi célú épület (kizárólag fő rendeltetési egységként).

(7) az épületek elhelyezésére, építmények kialakítására vonatkozó előírások:

- a.) elő-, oldal-, hátsókert méretének meghatározása:
  - a1.) előkert: Gyömrői út felől: 15,0 méter  
Gergely utca felől: 5,0 méter  
Újhegyi út felől: 5,0 méter
  - a2.) oldalkert: OTÉK szerint
  - a3.) hátsókert: OTÉK szerint

**IZ-X/SZ1** jelű építési övezet:

(8) jellemzői és szabályozási értékei:

- a.) beépítési módja: **szabadon álló**
- b.) maximális beépítettség: **25%**
- c.) maximális szintterületi mutató: **1,0 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- d.) minimális építménymagasság: **4,5 m**
- e.) maximális építménymagasság: **7,5 m**
- f.) minimális telekméret: **K, azaz kialakult**

- g.) térszint alatti parkolók: **45% max. 2 szintben az építési helyen belül a fő rendeltetésű épülettel egy szerkezetben** úgy, hogy az építésre előírt minimális aktív zöldfelületnek kialakíthatósága, fenntartása nem sérülhet.
- h.) minimális zöldfelület: **50 %**
- i.) a közművesítettség mértéke: **összközműves,**

(9) az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- a.) az építési övezetben kizárólag fő rendeltetésű lakó épületek telepíthetők,
- b.) épületen belül, kizárólag földszinti szinten maximum 1500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületet meg nem haladó kereskedelmi, szolgáltató funkció kialakítása megengedett a jogszabályokban előírt egyéb feltételek (különösen parkolás) teljesülése esetén.

(10) az épületek elhelyezésére, építmények kialakítására vonatkozó előírások:

elő-, oldal-, hátsókert méretének meghatározása:

- a.) előkert: 5,0 méter, kivétel a Bányató utca, ahol: 0,0 méter
- b.) oldalkert: ahol a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik K, azaz kialakult
- c.) hátsókert: ahol a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik K, azaz kialakult

(11) egyéb előírások:

A meglévő épületeken kizárólag azok állagmegóvását, az életvédelem biztosítását szolgáló építési tevékenység folytatható.

**IZ-X/SZ2** jelű építési övezet:

(12) jellemzői és szabályozási értékei:

- a.) beépítési módja: **szabadon álló**
- b.) maximális beépítettség: **35%**
- c.) maximális szintterületi mutató: **1,0m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>**
- d.) minimális építménymagasság: **3,0 m**
- e.) maximális építménymagasság: **9,0 m**
- f.) minimális telekméret: **1300 m<sup>2</sup>**
- g.) térszint alatti parkolók: **45% max. 2 szintben az építési helyen belül a fő rendeltetésű épülettel egy szerkezetben** úgy, hogy az építésre előírt minimális aktív zöldfelületnek kialakíthatósága, fenntarthatósága nem sérülhet
- h.) minimális zöldfelület: **50 %**
- i.) a közművesítettség mértéke: **összközműves,**
- j.) telkenként maximum egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.

13) az épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

a BVKSZ 36.§-ban felsoroltak közül az építési övezetben *nem megengedett* fő rendeltetés:

- a.) 1500 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú, nagykereskedelmi létesítmény,
- b.) üzemanyagtöltő állomás,
- c.) lakó épület.

d.) Fő rendeltetésű épületen belül, az épület tulajdonosa, használója számára építési telkenként egy lakás kialakítható.

(14) az épületek elhelyezésére, építmények kialakítására vonatkozó előírások, elő-, oldal-, hátsókeret méretének meghatározása:

- a.) előkeret: 5,0 méter, kivétel a Bányató utca felől, ahol:0,0 méter
- b.) oldalkert: OTÉK szerint
- c.) hátsókeret: OTÉK szerint

(15) egyéb az I-X/SZ1, I-X/SZ2, IZ-X-/SZ1, IZ-X/SZ2 építési övezetek közös rendelkezései:

- a.) Az építési övezetek telkein az építési engedély építészet-műszaki dokumentációjának részeként kertépítészeti tervet kell készíteni.
- b.) Az építési övezetben megengedett fő rendeltetésű épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület önállóan nem helyezhető el.
- c.) A tervezett épületek parkolási igényét telken belül - felszíni, vagy felszín alatti parkolók kialakításával - kell biztosítani, az országos jogszabályokban foglaltak alapján.
- d.) A parkolóterületek a huzamos tartózkodás céljára szolgáló földszinti helyiség homlokzati síkjától számított 5,0 m-nél közelebb nem alakíthatók ki.

### **III. Fejezet** **Beépítésre nem szánt területek**

#### **1. Közlekedési célú övezetek területei**

##### **5. §**

- (1) Az övezetben pavilon építése, elhelyezése nem megengedett.
- (2) Új közterületek megnyitásánál és kiépítésénél biztosítani kell az útpályával párhuzamos egyoldali faszor kialakításának lehetőségét.
- (3) A Gyömrői út bővítésénél, korszerűsítésénél tervezett kerékpárforgalmi főhálózati elem nyomvonalát biztosítani kell.
- (4) A **KL-KT-X** jelű övezet a közlekedési célú közterületek céljára kijelölt terület.
  - a) Az övezetben csak a közlekedést szolgáló
    - közutak, pályatestek,
    - közúti csomópontok, kerékpáros közlekedés területei
    - gyalogosforgalom területei (járdák),
    - tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozóépítményei, mindezek zöldsávjai, faszorai 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 szabályozási szélessége: **28,0** méter,
  - d) A Sibrik M. út szabályozási szélessége **38,0** méter.

(5) A övezetbe nem sorolt közterületekre vonatkozó előírások:

a Gergely utca gyűjtőút, szabályozási szélessége **28,0** méter a Sibrik Miklós út és Tavas utca közötti szakaszon, míg a Tavas utca – Újhegyi út között **12,0** méter.

(6) A Gyömrői út – Újhegyi út kereszteződésének forgalom levezető képességét javítani kell oly módon, hogy a mindenkori forgalom levezető képessége nem csökkenhet, az alábbiak szerint:

a) *A Gyömrői út – Újhegyi úti kereszteződés forgalom levezetésének javítására:*

- 1./ a Gyömrői út – Újhegyi út kereszteződésében jelzőlámpás forgalomirányító berendezést,
- 2./ az Újhegyi úton a csomópont felé önálló jobbra kanyarodó sávot,
- 3./ egyéb, a csomópont működéséhez szükséges műszaki berendezést és forgalomtechnikai eszközöket

kell kiépíteni.

b.) *A Gyömrői út – Újhegyi úti csomópont mindenkori forgalmának szabvány szerinti levezető képességének biztosításához:* bármely építési telek területhasználát változásának, illetve szintterület növekedésének feltétele az ahhoz tartozó számítható forgalomnövekmény alapján szükséges közlekedésfejlesztések megvalósítása.

Törölt: le

## 5. Közterületek, közterület-jellegű magánterületek

6. § (1) A rendelet területi hatályát határoló keretövezetbe nem sorolt közlekedési célú közterületek:

- |                        |   |
|------------------------|---|
| (42149) hrsz:          | Sibrik Miklós út                              |
| 42300/7 hrsz:          | saját használatú út a Sibrik Miklós út mentén |
| (42150/2) hrsz:        | Gyömrői út                                    |
| (42300/1) hrsz:        | Gyömrői út                                    |
| (42309/79) hrsz:       | Gergely utca                                  |
| 42300/2; /5; /6, hrsz: | saját használatú út a Gergely utca mentén     |
| (42309/58) hrsz:       | Tavas utca                                    |
| (42309/59) hrsz:       | Bányató utca                                  |
| (42443) hrsz:          | Újhegyi út                                    |

(2) A szabályozási tervlapon közhasználat céljára átadható terület jelöléssel érintett területek közterületi jellegének kialakítására és fenntartására vonatkozóan településrendezési szerződés köthető.

## IV. Fejezet Egyéb előírások

### 1. Közműhálózatok

7. § (1) A tűzrendészeti előírásoknak megfelelően megfelelő számú (ingatlanon belüli és közterületi) föld feletti tűzcsapokat az építés során biztosítani kell.

- (2) A nagyfeszültségű elektromos légvezeték biztonsági övezet terjedelme a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és a nyomvonalukra merőlegesen mért 13 - 13 méter távolságokra lévő függőleges síkokig terjed.
- (3) A távvezeték feszültség alatt álló sodronyait semmilyen körülmények között sem géppel, sem eszközzel nem szabad 4 m-nél jobban megközelíteni.
- (4) A 10 kV-os földkábel biztonsági övezete mindkét oldalon a vezeték szélső pontjától vízszintesen és nyomvonalára merőlegesen mért 1,0 m.

## **2. Zöldterületek**

- 8. §** (1) A közlekedési területeken az útcsatlakozástól, útkereszteződéstől 20 m-re cserje és alacsony lombú fa nem ültethető.
- (2) A 120 kV-os légvezeték biztonsági övezetében tilos 4 m-nél magasabb növény kultúra telepítése.

## **3. Környezetvédelmi előírások**

- 9. §** (1) A Gyömrői út mentén közlekedési zajtól védendő funkciójú épületet az útszegélytől mért legalább 20 m-re lehet elhelyezni.
- (2) Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt terület:
- levegő tisztaság-védelmi besorolása: Védett I.,
  - a felszín alatti vizek védelméről szóló Korm. rendelet szerint a jelen rendelet területi hatálya alá tartozó területen a szennyeződés érzékenysége a felszín alatti víz állapota szempontjából érzékeny.
- (3) A területen keletkező hulladékok elkülönítetten gyűjtendőek, elszállításáról és megsemmisítéséről szakvállalkozó bevonásával kell gondoskodni.
- (4) Amennyiben a térszint beépítés kedvezőtlenül (károsan) befolyásolja talajvízáramlást, abban az esetben műszaki létesítmény alkalmazásával biztosítani kell a káros hatások semlegesítését.
- (5) A környezethasználatot úgy kell megszervezni és végezni, hogy
- a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt idézze elő,
  - a környezetszennyezés a megengedett határértékeken belül maradjon.

## **4. Kulturális örökségvédelem**

- 10.§** A tervezési területen folytatott földmunkák során régészeti tárgyak, objektumok előkerülése esetén azt haladéktalanul be kell jelenteni a Budapesti Történelmi Múzeumnak.

**V. fejezet**  
**Sajátos Jogintézmények**

**1. Településrendezési szerződés**

**11.§** A települési önkormányzat kötelezően ellátandó feladatait képező\_közműellátási és közlekedési infrastruktúra elemek megvalósulásának előkészítésére és biztosítására településrendezési szerződés köthető.

**VI. Fejezet**  
**Záró rendelkezések**

**1.Hatálytalanítás**

**11. §** Jelen építési előírások jóváhagyásával a az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területhez tartozó többször módosított 40/2000.(IX.19.) ÖK számú és 43/2001.(X.9.) ÖK számú rendeletek hatályukat veszítik.

**2.Hatálybalépés**

**12. §** Ezen önkormányzati rendelet a .....lép hatályba.

A kihirdetés napja: Budapest, 2010. ....

A hatálybalépés napja: Budapest, 2010. ....

Verbai Lajos  
polgármester

dr. Neszteli István  
jegyző