

3/63/11/2011.
2011. MÁJ. 17.

.....

Tárgy: Javaslat a Bp. Föv. X. ker. Kőb. Önk. .../2011.(...) önkormányzati rendelet megalkotására a Budapest X. kerület Gitár utca – Mádi utca – Téglavető utca – Harmat utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 7/2002. (III. 12.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest X. kerület Gitár utca – Mádi utca – Téglavető utca – Harmat utca által határolt területre jelenleg a 7/2002. (III. 12.) sz. Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelettel jóváhagyott TRT/X/35. tt. számú Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) a hatályos. A tömb a Fővárosi szabályozási Keretterv (FSZKT) szerint L4-es intenzív kertvárosias lakóterület övezetbe tartozik.

A KSZT készítésének egyik fő célja volt a Mádi köz Harmat utcára történő kivezetésének megszüntetése. A KSZT a Mádi közből fennmaradó telekdarabot a szomszédos önkormányzati tulajdonú 41280/3 hrsz-ú telekhez csatolta, és a nagy telekre egy építési helyet jelölve, az építési vonalat – a meglévő fára tekintettel – elhúzva 5 és 10 méteres nagyságban határozta meg. Időközben az Önkormányzat értékesítette a 41280/3 hrsz-ú ingatlant, amely megosztásra került 41276/14 és 41276/15 hrsz-ú ingatlanokra. Mindkét telekre nyújtottak be építési engedélyt. A KSZT szerinti kötelező 10 méteres építési vonal megtartása csak a 41276/15 hrsz-ú telek területét érinti. Ezen telekre vonatkozó építési engedélyezési terv Tervtanácsi bemutatása során megállapítást nyert, hogy az építési vonal hátrahúzása a KSZT-n ábrázolt fa hiányában nem indokolt, és városképi szempontból kedvezőbb lenne, ha az új épület vonala a szomszédos épülettel egy vonalba kerülne. A rendelet 2. § (3) bekezdés alapján kötelező elem módosítása csak rendeletmódosítással lehetséges.

A területen több ingatlan fejlesztési lehetőségéről is érdeklődtek a tulajdonosok. A KSZT 9. § (1) bekezdése szerint a tervezési területen épületet elhelyezni csak a Szabályozási Tervlapon megjelölt építési hely határán belül lehet. A Szabályozási terven építési hely csak a 41280/3 hrsz-ú telekre került megjelölésre, ami azt jelenti, hogy a többi telken csak a meglévő épület kontúrján belül lehet bővíteni, vagy új épületet elhelyezni, ami szükség esetén bontást jelent, ezzel korlátozva a fejlesztési lehetőségeket.

Az L4-X/2 építési övezetben a paraméterek között maximális építménymagasságként 11 méter szerepel. Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletben (OTÉK) a kertvárosias lakóterületen ugyanakkor csak 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek helyezhetők el.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 9. § (10) bekezdés a) pontja értelmében nem kell alkalmazni a településrendezési eszközök véleményezési eljárásáról szóló 9. § (2)-(7) bekezdésben foglalt rendelkezéseket a településrendezési eszköz

aa) magasabb szintű jogszabály rendelkezésével ellentétes rendelkezésének, előírásának hatályon kívül helyezése

esetén.

A fentiekben részletezett jogi ellentmondások, ütközések miatt indokolt a KSZT hatályon kívül helyezése. Megállapítható, hogy a KSZT fő célja szerint a Mádi köz Harmat utcára történő kikötésének megszüntetése megvalósult, így e tekintetben kártalanítási igény nem merülhet fel. Nem merülhet fel az Étv. kártalanítási szabályai szerint sem, mivel a 7 év eltelt már: „Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi.....építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak - kérelmére - kártalanítás jár.

A rendelet hatályon kívül helyezését követően, a KVSZ elfogadásáig a telkekre vonatkozó építési paramétereket a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendeletének (BVKSZ) 61. §-a határozza meg. A tárgyi KSZT-hez képest az aprótelkek beépítettségének kedvezménye megszűnik, 35%-ról egységesen 25%, valamint a zöldfelületi mutató 50%-ról 60%-ra változik. Az építési hely meghatározása az OTÉK előírásai szerint történhet.


A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) következő üteme, a Kőrösi Csoma Sándor út – Jászberényi út – Maglódi út – Sibrik Miklós út – Mádi utca – Téglavető utca – Dér utca – Harmat utca által határolt terület egységre folyamatban van a tervek készítése, amelybe beletartozik a tárgyi KSZT területe is.

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a 36/2011. (II. 24.) sz. határozatában megalkotásra javasolja a Képviselő-testületnek a .../2011. (...) önkormányzati rendeletét a Budapest X. kerület Gitár utca – Mádi utca – Téglavető utca – Harmat utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 7/2002. (III. 12.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről.

Határozati javaslat:

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a .../2011. (.....) számú önkormányzati rendeletét a Budapest X. kerület Gitár utca – Mádi utca – Téglavető utca – Harmat utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 7/2002. (III. 12.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről.

Budapest, 2011. március 3.


Hegedűs Károly
mb. jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat képviselő-testületének
.../2011. önkormányzati rendelete**

**a Budapest X. kerület Gitár utca – Mádi utca – Téglavető utca – Harmat utca által
határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének
jóváhagyásáról szóló 7/2002. (III. 12.) sz. Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet
hatályon kívül helyezéséről**

1. § Hatályát veszti a Budapest X. kerület Gitár utca – Mádi utca – Téglavető utca – Harmat utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 7/2002. (III. 12.) sz. Budapest Kőbányai Önkormányzati rendelet.

2. § Jelen rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.

Kovács Róbert
p o l g á r m e s t e r

Hegedűs Károly
m b. j e g y z ő

A kihirdetés napja: Budapest, 2011.

A hatályba lépés napja: Budapest, 2011.

act

BUDAPEST KÖBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT

7/2002. (III. 12.) sz. önkormányzati rendelete

a Budapest X. kerület, Gitár utca - Mádi utca - Téglavető utca - Harmat utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról

Budapest Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXXV. törvény 16.§ (1) bekezdés, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló, módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7.§ (3) bekezdés c) pontjában foglaltak felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A rendelet hatálya

- (1) A szabályozás hatálya a Budapest X. kerület, Gitár utca - Mádi utca - Téglavető utca - Harmat utca által határolt területre terjed ki.
- (2) Jelen helyi építési szabályzat előírásai a hozzá tartozó Szabályozási Tervlappal együtt érvényesek.

2. §

A szabályzat alkalmazása

- (1) Az 1.§ (1) bekezdésében lehatárolt területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, homlokzatot festeni, 0,25 m²-nél nagyobb reklám és cégfeliratot elhelyezni (továbbiakban együtt építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni csak az alábbi országos érvényű rendelkezéseknek megfelelően:
 - az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény,
 - a műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvény,

- az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Kormányrendelet (OTÉK),
 - a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X.15.) sz. Föv. Kgy. rendelet (BVKSZ).
 - A Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X.15.) sz. Föv. Kgy. rendelet (FSZKT) és az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, valamint a jelen szabályozásnak megfelelően szabad.
- (2) A rendelet a területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.
- (3) A helyi építési szabályzatban és Szabályozási Tervben rögzített alábbi kötelező érvényű szabályozási elemek csak új szabályozási terv készítésével módosíthatók:
- a) szabályozási vonal,
 - b) építési övezet határa,
 - c) építési övezeti besorolás és övezeti jellemzők,
 - d) a közterületek kialakítása, telekhatára,
 - e) építési hely határa,
 - f) az előírt bontások,
 - g) védőtávolságok.
- (4) A 2. § (3) bekezdésben nem említett elemek irányadó jelleggel szabályozottak, ezért azok indokolt esetben módosíthatók az építési eljárás keretében.

3. §

Területfelhasználás, keretövezeti besorolás

- (1) Az 1.§ (1) bekezdésében lehatárolt terület beépítésre szánt területekre, valamint a beépítésre nem szánt területekre (ezen belül közlekedési célú közterületekre és keretövezetbe nem sorolt közterületekre) tagozódik.

- (2) A beépítésre szánt terület a FSZKT szerint az **L4** keretövezetbe tartozik a Gitár utca - Mádi utca - Téglavető utca - Harmat utca által határolt terület.

4. §

- (1) Az építési övezetek és alövezetek:

- a) az **L4-X/1** jelű építési övezet jellemzői és szabályozási értékei:

- beépítési módja:	szabadonálló, ikres
- maximális beépítettség:	25 %
aprótelek esetén:	35 %
- maximális szintterületi mutató:	0,7
- maximális építménymagasság:	7,5 m
- minimális zöldterület:	50 %
- a közművesítettség mértéke:	összközműves

- b) Az **L4-X/2** jelű építési övezet jellemzői és szabályozási értékei (a 41289, 41288, hrsz telek meglévő állapotára való tekintettel, illetve beépítésére vonatkozó egyedi előírások)

- beépítési módja:	szabadonálló, ikres
- maximális beépítettség:	25 %
aprótelek esetén:	35 %
- maximális szintterületi mutató:	0,7
- maximális építménymagasság:	11 m
- minimális zöldterület:	50 %
- a közművesítettség mértéke:	összközműves

- (2) Az övezetben és az alövezetben a megengedett funkciók figyelembevételével a területen és környezetében kialakult intenzív kertvárosi sűrűségű, jellemzően szabadonálló beépítésű lakóterület, ahol az ikres beépítés is megengedett.

- (3) Az épületek elhelyezésére, építmények kialakítására vonatkozó előírások:
- Meglévő épület esetén amennyiben a kialakult telekviszonyok miatt a telek nagysága nem éri el az előírt minimális általános, vagy aprótelekre előírt telekméretet, új épület csak a meglévő épületkontúron belül létesíthető.
 - Ha a már kialakult, vagy kialakítandó telekméret nem éri el az előírt telekméret nagyságát, de a terület legalább 50 %-kal meghaladja, (az általános határérték 800 m²) a telek „aprótelekként” megszatható és ikresen csatlakozóan beépíthető.
- (4) A terület beépítése előtt összközmű kiépítése szükséges.
- (5) A tervezett épületek parkolási igényeit a telken belül – felszíni vagy felszín alatti parkolóval kell biztosítani, az OTÉK 42. §-ban foglaltak alapján.
- (6) Kőbánya épített hagyományainak védelme érdekében a hrsz 41281 sz-ú telken álló épület, valamint a Gitár u-i villasor utcaképe védelemre javasolt.
- (7) A Szabályozási Terv területén bárhol folytatott földmunkavégzés során régészeti tárgyak, objektumok előkerülése esetén azt a „A kulturális örökség védelméről” szóló 2001. évi LXIV tv. alapján haladéktalanul be kell jelenteni a Budapesti Történeti Múzeumnak.
- (8) A terület beépíthetőségének a feltétele a területen a meg nem határozott mélységben előforduló pincejáratok műszakilag megalapozott rögzítése, illetve meglétüknek kizárása, valamint előfordulásuk esetén a ráépíthetőség vizsgálata.
- (9) A műemléki környezethez tartozó területen, illetve a 41281 hrsz-ú ingatlanon a 2001. évi LXIV tv. előírásai betartandók.

5. §

Zöldfelületek

- (1) A terület beépítésénél a telekterület minimálisan 50 %-át zöldfelület kialakítás céljaira szabadon kell hagyni. Zöldfelületnek a növényzettel beültetett területeket, a salakos burkolatú sportpályákat és a műanyag gyeprácsos felülettel kialakított parkolókat lehet tekinteni.
- (2) Zöldfelületen 100 m²-enként 1-1 közepes lombkoronájú fa telepítése és fenntartása kötelező.

- (3) A Gitár utca platánsora, a Harmat utca, Téglavető utca és a Mádi utca juharsora védelemre javasolt.
- (4) A Mádi köz és a Téglavető köz fásítandó. (javasolt fafajta: Tilia tomentosa)
- (5) A Szabályozási Terven megtartandónak jelölt fák kötelezően megőrzendők. Betegség, száradás, mechanikai sérülés miatt – kertészeti szakvélemény alapján – kivághatók, de pótlandók.
- (6) A Szabályozási Terven kötelezően telepítendő fák elültetéséről a terület tulajdonosának kell gondoskodni, akinek kötelessége a szakszerű fenntartás biztosítása.

6. §

Környezetvédelem

- (1) **Talajvédelem:** A területen mindenféle hulladék és építési törmelék lerakása tilos. Földmunkák végzése során szennyezett talajt a helyszínrre szállítani és feltöltésre felhasználni tilos!
- (2) **Levegőtisztaság-védelem:** A területen a Védett I. levegőtisztaság-védelmi kategória határértékeit meghaladó emissziót okozó tevékenység tilos!
- (3) **Zaj-, és rezgésvédelem:** A terület lakóterület, ahol a 4/1984. EÜM. sz. zajvédelmi rendelet szerinti területi zajvédelmi határértékek nappal 50, éjszaka 40 dB, a közlekedési eredetű zajt illetően pedig nappal 60 dB, éjszaka 50 dB. Saját telekterületről kívülre jutó, ezen határértékeket meghaladó zajhatást okozó tevékenység nem folytatható. A határértékeket meghaladó zajhatással járó tevékenység zajszigetelését-zajvédelmét a zajhatást keltőnek kell - védelmi berendezésekkel - határérték alattira csökkenteni.
- (4) **Hulladékkezelés:** A területen veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység nem folytatható. Kommunális hulladékok szervezett gyűjtésével az Önkormányzat által megbízott, erre szakmailag felkészült szervezet rendszeres elszállítással kell, hogy gondoskodjon.

7. §

Közlekedési területek

A beépítésre nem szánt, övezetbe nem sorolt területek.

8. §**Közművek**

- (1) Közterületen a közműhálózatokat, közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak, eseti szakhatósági, illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, kialakítani.
- (2) A közműlétesítmények térszín alatti elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK valamint a vonatkozó szabványok, jelenleg az MSz 7487/2-80 előírásait figyelembe kell venni.
- (3) A területen bármilyen építményt, igényszintjének megfelelően csak teljes közművesítéssel szabad elhelyezni.
- (4) A szükséges köműkiváltások után a használaton kívüli felhagyott vezetékeket és műtárgyakat el kell távolítani, felhagyott vezeték, közmű a földben nem maradhat.
- (5) Vízellátás:
 - A területen a szükséges oltóvizet föld feletti tűzcsapokról kell biztosítani. A tűzcsapok távolsága a védendő létesítménytől 100 m-nél nagyobb és 5 m-nél kisebb nem lehet.
 - Kút, egyéb vízkivételi mű nem létesíthető.
- (6) Csatornázás:
 - Az elvezetett vizek minőségének ki kell elégítenie a 34/1993. (XII.23.) KTM és a 8/1990. (IV.30.) KVM rendeletekkel módosított 4/1984. (II.7.) OVH rendelkezésben előírt határértékeket, illetve a mindenkori szabályozásban előírtakat.
- (7) Gázellátás:
 - Gázellátó rendszerek létesítése esetében az MSz 7048-70 szabványban megfogalmazottakat be kell tartani.
 - Kisnyomású gázvezeték legkisebb távolsága épületektől 3,6 m, középnyomáson ez az érték 5,0 m.
- (8) Villamos energiaellátás:
 - A közterületek kivilágítását kategóriába sorolásuknak megfelelő módon kell biztosítani.

- Elektromos hálózat csak földkábeles rendszerben építhető.

(9) Távközlés:

- A távközlési építményeket a 9/2000. (IV.19.) KHVM rendelettel módosított 29/1999. (X.6.) számú KHVM rendelet szerint lehet elhelyezni, maximum 4,0 m építmény-magassággal.
- Telefon, kábelt és egyéb informatikai hálózat csak alépítményes rendszerben építhető. Légekábel, légvezeték nem létesíthető.

9. §

Sajátos jogintézmények, építésjogi követelmények

- (1) A tervezési területen épületet elhelyezni csak a Szabályozási Tervlapon megjelölt építési hely határán belül lehet.
- (2) Az ingatlanfejlesztés során a tervezett építmények megvalósításához és működéséhez szükséges közművek kiépítendőek.
- (3) Telket alakítani csak úgy lehet, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatára alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépítettsége a Szabályozási Tervnek és a telekalakításról szóló 85/2000. (XI.8.) sz. FVM rendeletnek megfeleljen.
- (4) A megszüntetendő telekhatárokat a Szabályozási Terv kötelező jelleggel tartalmazza.
- (5) Hirdetés, reklámhordozó és hirdetőtábla – legfeljebb A1-es méretben (840×594 mm) -, valamint cégér csak az ingatlanon folyó tevékenységhez kapcsolódóan, kizárólag az épület(ek) közterületről látható homlokzatain, kerítéseken helyezhető el, úgy hogy azok szervesen illeszkedjenek a meglévő és tervezett épület(ek) vízszintes és függőleges homlokzati tagolásához, a nyílászárók kiosztásához, azok ritmusa-hoz és együttesen összhangban legyenek az épület építészeti részletképzésével, kialakításával, színezésével.

10. §

Záró rendelkezések

- (1) Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetés napján lép életbe.
- (2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az R-3026/1954. tt.számú Részletes Rendezési Tervnek az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területet érintő előírási hatályukat veszítik.

György István
polgármester

dr. Neszteli István
j e g y z ő

A kihirdetés napja: Budapest, 2002. március 13.


PANNONTERV

BUDAPESTI VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ I.R. Kft.
1093 BUDAPEST IX. LŐNYAY UTCA 18/A
1447 BUDAPEST 6. Pf. 554.

JELMAGYARÁZAT:


 geodéziailag bemért
megmaradó épület

 geodéziailag nem bemért
meglévő épület

 geodéziailag bemért, már
lebontott épület

 megtartandó fa

 telepltendő fa

 védendő fa sor

- - - - - irányadó telekhatár

* megszüntetendő

— építési hely

— kötelező építési vonal

— szabályozási terv határa

— szabályozási vonal

— építési övezeti határa

— megújuló szabályozási
vonal

o o o o o o o o o o o o védendő utcaképf

öv	beép. mód	beép. %	s zínterület
	ép. mag.	telekter.	zöldter.

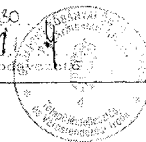
— — — — — művelési határvonal

— — — — — sz. sz. határa

Helyrajz: 1/200/1/2013/HATÁRRA
A. módosítás: 2013.09.10.
T. 2013. (III. 10.)
TET: X/435.

BUDAPEST, 2013. 04. 30.

BUDAPEST, 2013. 04. 30.



BUDAPEST, X. KERÜLET
GITÁR UTCA - MÁDI UTCA - TÉGLAVETŐ
UTCA - HARMAT UTCA ÁLTAL HATÁRKÖLT
TERÜLET SZABÁLYOZÁSI TERVE

Építész tervező
Nagy Gergely (TT1 01-1615/01)

Közelítés tervező
Leikés Mihályné (SZM 01-2319)

Zöldfelület tervező
Norman Zoltán (SZK 01-5053)

Közmű tervező
Kovács János (SZM 01-2448)

Ügyvezető
Nagy Gergely

Tervfajta: Szabályozási terv Lépték: 1:1000

Dátum: 2001 július hó

