

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Jegyzője**

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére**

**a Budapest Főváros X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca
által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet
megalkotásáról**

I. Tartalmi összefoglaló

A Richter Gedeon Vegyészeti Gyár Nyrt. (a továbbiakban: Richter) kezdeményezte új kerületi építési szabályzat (a továbbiakban: KÉSZ) elkészítését a Budapest Főváros X. kerület, Kőbánya területén található Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt területre. A tömbre jelenleg a Budapest X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt terület Kerületi Építési szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2006. (IV. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: KSZT) hatályos.

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt terület kerületi építési szabályzata készítésének kezdeményezéséről szóló 6/2016. (II. 17.) KKB határozatával a KÉSZ tervezésének az elindításáról, a Budapest Főváros X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról szóló 33/2016. (IX. 21.) KKB határozatával a programjavaslat elfogadásáról döntött.

A KÉSZ készítésének célja egy olyan szabályozási környezet megteremtése, melyben a tömbön belül tapasztalható rendezetlen tulajdoni viszonyok tisztázásra kerülhetnek, és új, a tulajdoni hányadoknak megfelelő telekalakítások valósulhatnak meg. A terv feladata, hogy megalapozza a tulajdonosok számára a reális fejlesztési lehetőségeket, meghatározza a rendezés szabályait, valamint biztosítsa a tiszta tulajdoni és építésjogi helyzet kialakulásának a lehetőségét.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő eljárásaiban a partnerségi egyeztetés szabályait a településfejlesztéssel és településrendezéssel összefüggő partnerségi egyeztetés szabályainak megállapításáról szóló 326/2013. (VI. 27.) KÖKT határozattal állapította meg.

A terv tervezete a partnerségi egyeztetés szabályainak megfelelően 2016. december 5-e és 2016. december 16-a között került közzétételre, melynek során a lakosság, az érdekképviselői szervek, a civil és gazdálkodó szervezetek, valamint a vallási közösségek a tervezettel kapcsolatosan javaslatokat, észrevételeket tehettek, véleményt nyilváníthattak. A partnerségi egyeztetés során javaslat vagy észrevétel nem érkezett, véleménynyilvánítás nem történt.

A településrendezési eszköz módosításának véleményeztetése a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 32. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltak szerinti teljes eljárás alkalmazásával történt. A véleményezési eljárás eredményeként nem maradt fenn sem jogszabályon alapuló, sem egyéb észrevétel.

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Polgármestere a 2017. február 14-én kiküldött levelében kezdeményezte a végső szakmai véleményezési szakasz lefolytatását a Trk. 40. § (1) bekezdésének megfelelően.

Az Állami Főépítész az előterjesztés 2. melléklete szerinti záró szakmai véleményében jogszabályon alapuló észrevételt nem tett.

II. Hatásvizsgálat

A településrendezési előírások alapján a rendelet elfogadásának elvi és jogszabályi akadályai nincsenek. Az új KÉSZ rendelkezései a magasabb szintű tervekkel összhangban állapítják meg a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokat. Az új szabályozás lehetővé teszi a telekalakítások tulajdoni arányokhoz történő igazítását, a további reális fejlesztések megalapozását, valamint a zöldfelületi arány javításával a terület kedvező átalakulását.

III. A végrehajtás feltételei

A rendelet elfogadását, illetve hatálybalépését követően a polgármester gondoskodik a településrendezési eszköz honlapon történő közzétételéről, valamint megküldi, vagy elérhetővé teszi azt a Trk. 43. §-a szerinti államigazgatási szervek részére.

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja a Budapest Főváros X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt terület kerületi építési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletet.

Budapest, 2017. március „ 17.”



Dr. Szabó Krisztián

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (... ..) önkormányzati rendelete
a Budapest Főváros X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy
utca által határolt terület kerületi építési szabályzatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a tájékoztatást adó érintett települési önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ
Általános rendelkezések**

**I. Fejezet
Alapvető rendelkezések**

1. A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya Budapest Főváros X. kerület közigazgatási területének az *1. mellékletben* meghatározott, a Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt részére terjed ki (a továbbiakban: terület).

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *környezetbarát termelői funkció*: olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel, és a környezet egyik elemét sem terheli a külön jogszabályokban meghatározott kibocsátási határértékeket meghaladó mértékben;
2. *meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal*: olyan építési vonal, amelyen a szabályozási tervben meghatározott mértékben épülethomlokzatnak kell állnia;
3. *szintterületi mutató*: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa, ahol az összes építhető bruttó szintterület értéke az általános szintterületi mutató értékéből és a kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékéből adódik össze;

4. *tájékoztató eszköz:*

a) a személy vagy szervezet nevére, tevékenységi körére, elérhetőségére utaló, a személy, illetve szervezet által használt épületen vagy az épület telkén elhelyezett, valamint

b) a reklám nélküli útbaigazító, irányító eszköz;

5. *áttört kerítés:* olyan kerítés, amely a belátást a kerítés síkjára állított merőleges vagy 45°-os szögből legfeljebb a lábazonon felüli kerítés felületének 50%-án takarja.

II. Fejezet

Az épített környezet és a településképp alakítására vonatkozó rendelkezések

3. A városkép védelme

3. §

(1) Homlokzatot részleges színezéssel ellátni csak akkor lehet, ha az igazodik az épület tagolásához és díszítőelemeihez.

(2) Napenergiát hasznosító berendezés magastetős épület tetején a tetőszerkezettel azonos dőlésszögben helyezhető el.

(3) Energiatermelő szélkerék nem helyezhető el.

4. Tájékoztató és hirdetőeszközök

4. §

(1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál a közterületről látható részen megjelenő tájékoztató eszköz méretét és elhelyezését a közterületi homlokzattal egy időben és ahhoz esztétikailag igazodóan kell kialakítani.

(2) Meglévő épület esetén tájékoztató eszköz csak az ott folytatott tevékenységre utaló tartalommal, a homlokzat tagolásához igazodóan helyezhető el. A tájékoztató eszköz a homlokzat felületének legfeljebb 10%-át foglalhatja el, amelybe a homlokzat síkjára merőlegesen elhelyezett eszköz felülete is beszámít.

(3) Épületek tetőzetén reklámcélú felület csak vonalszerű, áttört fényreklámként helyezhető el, amely a nappali és az éjszakai városképet nem zavarhatja. Vonalszerű, áttört fényreklám az épület tömör homlokzati síkján is elhelyezhető. Villogó fényreklám, lézer- vagy ultraibolya fény nem használható.

(4) Az épület közterületről látható homlokzatán vagy kerítésén, valamint az előkertben A1-es ívméretet (840x597 mm) meghaladó méretű reklámcélú felület nem helyezhető el.

(5) A területen óriásplakátot elhelyezni csak az építési terület határozott idejű lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítéseken lehet.

(6) Közterületen új reklámcélú felület nem helyezhető el. Ezalól kivételt képeznek a tömegközlekedési utasváró felületének legfeljebb 1/3-án, az építési reklámhálón és az építési terület határozott idejű lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítésen kialakított reklámcélú felületek.

(7) Az épület valamennyi homlokzatának egyidejű felújítása idején a közterületről látható homlokzat előtt az építési védőhálón reklámcélú felületet lehet elhelyezni, melyen fel kell tüntetni az épület végleges homlokzati rajzát is. A reklámcélú felület a homlokzat felületének 20%-a, legfeljebb 150 m² lehet.

5. Kerítés kialakítása

5. §

(1) A 16 méternél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított legalább 6-6 méteren belül a kerítést átlátást biztosító módon kell kialakítani.

(2) Áttört kerítés legfeljebb 2,2 méter magassággal építhető, amelyből legfeljebb 50 cm magas a tömör lábazat.

(3) A tömör kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter, anyaga és megjelenése (színe, vakolata, burkolata) a fő rendeltetésű épülethez igazodik.

(4) Hullámlemez, trapézlemez vagy műanyaglemez anyagú, illetve a környezettel nem harmonizáló, a környezettől idegen színű vagy mintázatú kerítés nem létesíthető.

(5) A telkeken belül az egyes külön használatú telekrészek elválasztására legfeljebb 2,0 méter magas kerítés létesíthető.

6. Közterület-alakítás

6. §

(1) Meglévő közterület átalakításakor a teljes keresztmetszetet a közúti, a gyalogos és a kerékpáros közlekedés, a közművek, a zöldfelületek és a közterületi berendezési tárgyak összhangjának biztosítása mellett, rendezetten kell elhelyezni.

(2) Meglévő közterület bővítése vagy átépítése során az út mentén – az adottságoktól függően – egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni, vagy a hiányos fasort pótolni, amennyiben ezt a fizikai adottságok lehetővé teszik.

III. Fejezet

A járművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

7. Személy- és tehergépjárművek

7. §

(1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű-várakozóhelyeket a 3. melléklet szerint kell biztosítani.

(2) Azon a telephelyen, ahol rendszeres tehergépjármű-forgalomra kell számítani, a tehergépjárművek elhelyezését telken belül kell biztosítani.

(3) Teher- és személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

8. Kerékpárok

8. §

Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára a 4. melléklet szerint kell elhelyezési lehetőséget biztosítani.

IV. Fejezet

A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó és környezetvédelmi rendelkezések

9. A zöldfelületek kialakítása és védelme

9. §

(1) Utak menti zöldsávban telepítendő fasor esetén, ha a szabályozási szélesség ezt lehetővé teszi, legalább 1,5 méter széles, az útburkolattal párhuzamos zöldfelületet kell létesíteni az öntözés lehetőségének biztosításával.

(2) Fasor telepítésénél, illetve meglévő felújításánál a faállományt honos fajokból kell kialakítani.

(3) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrő, előnevelt, többszörösen iskolázott, útsorfa minőségű fák ültetendők legalább 8 méter tőtávolságban. Az ültetéssel egy időben biztosítani kell az öntözés lehetőségét.

10. Építési övezetek zöldfelületei

10. §

(1) A területen a 20% zöldfelületi arányt el nem érő, már beépített telkek meglévő zöldfelületi aránya nem csökkenhet új építés vagy új burkolt felületek létesítése által.

(2) A telkek beépítésével, beépítésének növelésével egyidejűleg a telepített lombos fák számának el kell érnie az építési övezeti előírások szerint számított zöldfelület minden 100 m²-re után legalább az 1 db-ot.

(3) A parkolófelületek árnyékolását biztosító fásítást minden 4 db várakozóhely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, lombos fa telepítésével kell megoldani, fánként legalább 4 m² termőföldterület biztosításával.

(4) A zöldfelület mértékébe nem számítható be a gépjármű-közlekedésre és álló jármű tárolására szolgáló felület.

11. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése

11. §

(1) A térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről. A talajvíz áramlásának lehetősége műszaki eszközökkel biztosítandó a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából.

(2) A terület potenciális talajszennyezettsége miatt az építési tevékenységet megelőzően a területen talaj- és talajvízvizsgálatot kell végezni, és annak eredményétől függően kell a szükséges intézkedéseket megtenni.

(3) Hulladékkezelő és -ártalmatlanító tevékenység a területen nem végezhető, a hulladék szabadtéri tárolása nem megengedett.

V. Fejezet
Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos rendelkezések

12. Telekalakítás

12. §

- (1) A területen nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) Közterületi telek ütemezetten is kialakítható.

13. A magánút

13. §

(1) Telektömb belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbiak szerint:

- a)* e rendeletnek a telek kialakítható legkisebb méretére, a szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni;
- b)* a magánút létrehozása után visszamaradó építési teleknek meg kell felelnie az építési övezet előírásainak;
- c)* magánút csak a szabályozási terven „magánút létesíthető” jelöléssel meghatározott területen alakítható ki;
- d)* a magánútnak közterülethez kell csatlakoznia, és kizárólag kiszolgáló út, kerékpárút vagy gyalogút szerepkörrel alakítható ki;
- e)* a magánút telkének szélessége
 - ea)* legfeljebb 2 telek kiszolgálása esetén legalább 8 méter,
 - eb)* gyalogút és kerékpárút esetén legalább 4 méter;
- f)* a magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

(2) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ha az épület nem a magánút felőli telekhatáron áll.

VI. Fejezet
Közművekre vonatkozó rendelkezések

14. Általános közművekre vonatkozó előírások

14. §

- (1) A területen teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) Új építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.
- (3) Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- (4) Épületgépészeti elem közterületről látható módon csak az épület részeként, az épület homlokzatához illeszkedő módon vagy takart kivitelben helyezhető el.

15. Víziközmű

15. §

- (1) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
- (2) Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.
- (3) A szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

16. Energia közmű

16. §

- (1) Nyomvonalas közműlétesítmény, elektromos transzformátor, közvilágítási kapcsolószekrény, távközlési elosztószekrény, gáznyomásszabályzó elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a városképi megjelenésre.
- (2) A közép-, a kisméretű és közvilágítási hálózat nyomvonalas létesítményeit föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.
- (3) Gáznyomásszabályzó az épület utcai homlokzatára nem helyezhető el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.
- (4) Gázmérő az épület közterületi homlokzatán nem helyezhető el, vezeték (kábel, csővezeték) nem vezethető a falsíkon kívül.

17. Elektronikus hírközlés létesítménye

17. §

- (1) Épületen antenna és antennatartó szerkezet csak a városképi szempontok érvényesítésével, a környezethez illesztett módon helyezhető el.
- (2) Önálló antennatartó szerkezet (torony) lakó- és vegyes területtől legalább 500 méter távolságra létesíthető.
- (3) A vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítménye csak föld alatti kivitelben helyezhető el. Kábelrekonstrukció és áthelyezés során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni. A meglévő távközlési oszlopok áthelyezése, valamint új oszlop létesítése nem megengedett.
- (4) Kisméretű (legfeljebb 30 cm átmérőjű, 50 cm magasságú hengerbe foglalható) mobilhálózati bázisállomás (mikrocella) a meglévő közműoszlopon elhelyezhető, az épület utcai homlokzatán takart módon helyezhető el.

VII. Fejezet **Az építés általános szabályai**

18. A beépítési mód

18. §

(1) A zárt sorú beépítési mód szerint beépített, illetve beépíthető területen az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral, amennyiben az 1. melléklet másképp nem jelöli.

(2) A telek közterület felőli telekhatárának legalább 50 %-án épületnek kell állnia.

19. Közhasználat céljára átadott terület kialakítása

19. §

(1) A közhasználatra átadott terület csak gyalogos és kerékpáros közlekedésre, gépjárműparkolásra és zöldfelület létesítésére alakítható ki.

(2) A közhasználatra átadott területet a környező közterületekkel összhangban, azokkal legalább azonos minőségben kell kialakítani. A közhasználatra átadott terület felé néző homlokzat úgy alakítandó ki, mintha az közterületre nézne.

20. Konténer elhelyezése

20. §

Építményt helyettesítő konténer csak időszakosan, kizárólag felvonulási épületként, az építkezéshez szükséges időtartamra helyezhető el.

21. Az egyes építményfajták elhelyezése

21. §

Közforgalom számára szolgáló önálló üzemanyag-töltő állomás és önálló gépkocsimosó a területen nem létesíthető.

22. Épületmagasság és illeszkedés

22. §

(1) Az épület homlokzatfelületéhez hozzászámítandó építményrészek legmagasabb pontja a legnagyobb épületmagasság értékétől legfeljebb annak harmadával térhet el, kivéve technológiai építmény esetében.

(2) Zárt sorú beépítésű módú építési övezetben – ha a szabályozási terv eltérően nem rendelkezik – új vagy bővítésre kerülő épület közterület felőli homlokzatmagassága a két oldalról szomszédos, az építési övezet előírásainak megfelelő épületek homlokzatmagasságának számtani átlagát legfeljebb 3,0 méterrel lépheti túl.

MÁSODIK RÉSZ
A beépítésre szánt területek övezeti előírásai

VIII. Fejezet
Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

23. Általános előírások

23. §

A kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épület elhelyezésére szolgál, amelyen önálló, lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.

24. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)

24. §

- (1) A **Gksz-2/X/Z-1** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
 - a) környezetbarát gazdasági funkció,
 - b) raktározás, logisztika,
 - c) kutatás-fejlesztés,
 - d) iroda, igazgatás,
 - e) kereskedelem, szolgáltatás,
 - f) szálláshely-szolgáltatás,
 - g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (2) A kereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 1500 m² lehet.
- (3) A **Gksz-2** jelű építési övezet területén a melléképítmények közül
 - a) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - b) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet a 15. § rendelkezései figyelembevételével és
 - e) zászlótartó oszlophelyezhető el.
- (4) A szabadtéri anyagtárolás nem megengedett.
- (5) Az egyes telkeken az építési övezetben előírt legkisebb zöldfelület hiánya esetén új épületet létesíteni csak abban az esetben lehet, ha egyidejűleg az újonnan tervezett beépített alapterülettel legalább megegyező mértékű többlet zöldfelület létesül az építési övezetre előírt legkisebb zöldfelületi mérték eléréséig.
- (6) A **Gksz-2/X/Z-1** jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet határozza meg.

HARMADIK RÉSZ
A beépítésre nem szánt területek övezeti előírásai
IX. Fejezet
A közlekedési területek

25. A kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

25. §

(1) A Kt-Kk jelű övezet elsősorban közút, csomópont, közlekedési pálya műtárgya, tömegközlekedési megállóhely és építménye, várakozóhely, kerékpárút és kerékpársáv, járda, mindezek zöldfelülete és környezetvédelmi létesítménye, továbbá köztárgy, közmű és hírközlési létesítmény elhelyezésére szolgál.

(2) A Kt-Kk jelű övezet területén épület nem helyezhető el.

NEGYEDIK RÉSZ
ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

26. §

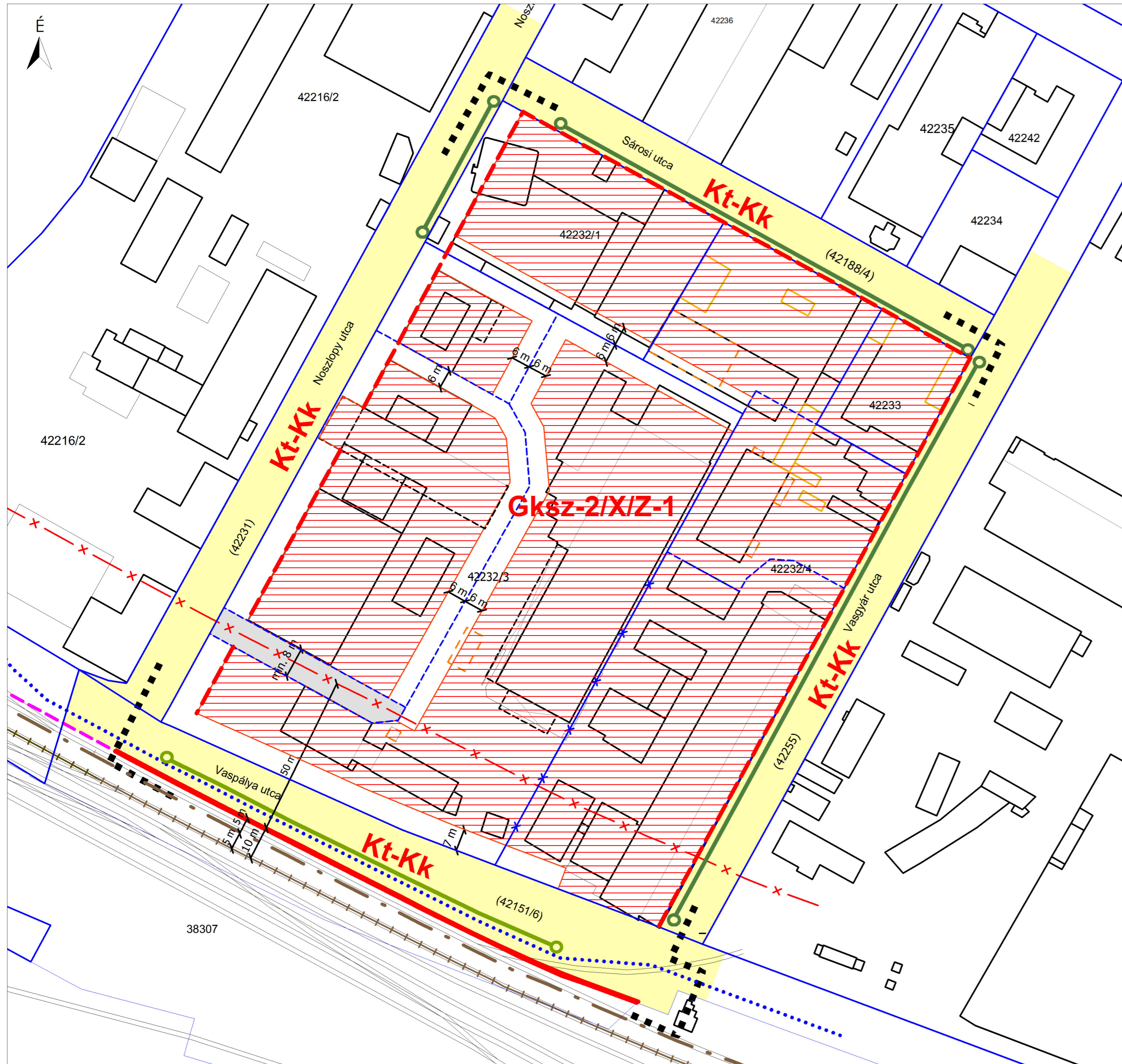
(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Sárosi utca – Vasgyár utca – Vaspálya utca – Noszlópy utca által határolt terület Kerületi Építési szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 19/2006. (IV. 14.) önkormányzati rendelete.

1. melléklet a .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

Szabályozási terv M=1:1000

pdf-ben



BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET,
 Sárosi utca - Vasgyár utca - Vaspálya utca - Noszlopy út által határolt terület
 Kerületi Építési Szabályzata
 1. melléklet a .../2017. (.....) rendelethez
SZABÁLYOZÁSI TERV
M = 1:1000

JELMAGYARÁZAT:

- ■ ■ ■ A szabályozás területi hatálya
- Kötelező szabályozási elemek**
- Szabályozási vonal
- 5 m Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- GKSZ-2/X/Z-1 Építési övezet jele
- Építési hely
- Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal
- Megtartandó fa, fasor
- Telepítendő fasor
- Magánút létesíthető
- Tervezett kerékpárút
- Kt-Kk** Kerületi jelentőségű közutak területe
- Tájékoztató elemek:**
- I. Magasabb rendű jogszabályban szereplő elem
- X- Vasúti védőtávolság határa
- II. Egyéb tájékoztató elemek
- - - Jóváhagyott szabályozási vonal
- - - Javasolt telekhatár
- ✱ Javasolt megszüntetés
- - - Tervezett vasúti pályatest szélső vágányának tengelye
- Telekhatár
- 42232/4 Helyrajzi szám
- Épület
- Nem bemért épület tájékoztató kontúrja
- Elbontott épület
- Jelenlegi vasúti vágány tengely

Beépítésre szánt terület

Gksz-2/X/Z-1	Zártorsú	50%	2,0+0,0	60%
	6,0-12,0 m	1500 m ²	m ² /telekm ²	20%

Építési övezet jele	Beépítési mód	Telek legnagyobb beépítettsége terepszint felett	Legnagyobb általános + parkolási célú szinterületi mutató szm+szmp	Telek legnagyobb beépítettsége terepszint alatt
	Legkisebb-legnagyobb épületmagasság	Telek legkisebb területe		Legkisebb zöldsítülete



TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT
 Székhely: 1111. BUDAPEST,
 STOCZEK U. 19 IV/3.
 TEL./FAX: 466-2018 ; 466-4220
 E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Megrendelő:	BUDAPEST, X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZATA	Rajzsám:	1. melléklet
Munka megnevezése:	Sárosi utca- Vasgyár utca- Vaspálya utca- Noszlopy utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzata	Szerződészsám:	-
Rajz megnevezése:	Szabályozási terv	Lépték:	1 : 1000
Felelős tervező:	Tervező:	Ellenőr:	Kelt:
Berényi Mária TT/1É 01-0654	Berényi Mária TT/1É 01-0654	Vojnits Csaba Ferenc TT/01-6112	2017. március

A tervezési alaptérkép az állami alapadatok felhasználásával készült.
 A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

2. melléklet a .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez

Az építési övezet szabályozási határértékei

Gazdasági, jellemzően zárt sorú beépítésű, raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/X/Z-1)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület		
2			legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános szmá	parkolási célú szmp	magassága		párkánymagassága
3				felett	alatt				legalább	legfeljebb	
4			m ²	%	%	%	m ² /telek m ²		m	m	m
5			Gksz-2/ X/Z-1	Z	1500	50	60	20*	2,0	0	6,0

Z – zárt sorú beépítési mód

* az építési övezeti előírások szerinti kiegészítéssel

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő személygépjármű számának megállapítása

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

A	
1.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítése esetén 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 10 m ² , 100 m ² bruttó szintterület feletti rész minden megkezdett 20 m ² -e után
2.	vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m ² fogyasztótere után
3.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helységeinek minden megkezdett 200 m ² -e után
4.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1500 m ² -e után
5.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m ² nettó alapterülete után

Az építmények rendeltetészerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

	A	B
1.	Rendeltetés	Kerékpártároló kapacitása
2.	kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
3.	kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység	A fogyasztótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
5.	ipari (üzemi)egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
6.	raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10 000 m ² alapterülete után 1 db
7.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egység	Minden megkezdett 100 m ² nettó alapterülete után 1 db

INDOKOLÁS

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet rendelkezései szerint készült kerületi építési szabályzat célja olyan szabályozási környezet megteremtése, melyben a tömbön belül tapasztalható rendezetlen tulajdoni viszonyok tisztázásra kerülhetnek, és új, a tulajdoni hányadoknak megfelelő telekalakítások valósulhatnak meg. A rendelet előírásai megalapozzák a tulajdonosok számára reális fejlesztési lehetőséget, meghatározzák a rendezés szabályait, valamint biztosítják a tiszta tulajdoni és építésjogi helyzet kialakulásának lehetőségét és a zöldfelületi arány javításával a terület kedvező átalakulását.

A szabályozás eredményeként a rendelet előírásai a magasabb szintű tervekkel összhangban állapítják meg a helyi építési követelményeket, jogokat és kötelezettségeket, a táj, az épített és a természeti környezet, valamint a környezeti elemek védelmével kapcsolatos területhasználati korlátozásokkal, továbbá az egyes területek felhasználásával, az azokon való építés rendjével és intenzitásával kapcsolatos előírásokat.

2017 MARCH 9.



2. melléklet az előterjesztéshez

IKTATÁS SZÁM: ÁTVÉVF

2017 MARCH 13.

BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

2017 MARCH 9.

Ügyiratszám: BP/1002/00050-2/2017
Ügyintéző: Hajnóczy Krisztina

Tárgy: teljes eljárás, végső szakmai vélemény
Budapest X. ker. Sárosi utca – Vasgár utca –
Vaspálya utca – Noszlopy utca által határolt terület
KÉSZ készítése

Telefon: 06-1/485 69 16

Melléklet: -

E-mail: hajnoczi.krisztina@bfkh.gov.hu

Hiv. szám: K/1331/4/2017/XI

Kérem, levelében hivatkozzon ügyiratszámunkra!

E-mail címem megváltozott!

Kovács Róbert polgármester
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Polgármestere
1475 Budapest
Pf.: 35

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT Polgármesteri Hivatala	
Iktatószám: K/1331/4/2017/XI	
2017 MARCH 13.	
Előző: db	Előadó:
melléklet	
K/1331/6/2017/XI Mész T.	

Tisztelt Polgármester Ur!

Köszönettel vettem tárgyi településrendezési eszköz készítésére vonatkozó megkeresését, melyre hivatkozott számú levele alapján a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) felhatalmazása alapján az alábbi záró szakmai véleményt adom.

A végső szakmai véleményezési szakaszban a Trk. 40. § (1) bekezdés szerint hiánytalanul kerültek megküldésre a dokumentumok, záró szakmai vélemény adható.

Összefoglalva megállapítható, hogy a tervezet egyeztetése során érkezett véleményekben foglalt észrevételek a tervezetben átvezetésre kerültek, a beérkezett kifogást emelő megállapításokkal kapcsolatban az önkormányzat Képviselő-testülete indokolással alátámasztott döntést hozott. A tervezettel kapcsolatban egyéb észrevételt nem teszek.

Felhívom szíves figyelmét arra, hogy a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (4) bekezdés b) pontja értelmében az Önkormányzat Képviselő-testülete által alkotott rendeletnek illeszkednie kell a jogrendszer egységébe.

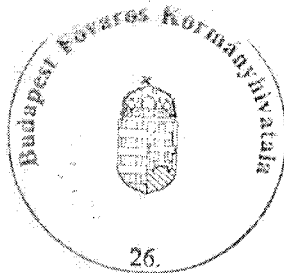
Tárgyi településrendezési eszközök elfogadása, és hatálybalépése a Trk. 43. §-ban foglalt előírás szerint történhet. A településrendezési eszköz elfogadását követően a Trk. 43. § (2) bekezdésében foglaltak szerint kell eljárni.

Kérem, hogy szíveskedjen intézkedni a jóváhagyott településrendezési eszköz egy hitelesített papíralapú, valamint egy digitális példányának megküldéséről a Trk. 43. § (3) bekezdés szerinti szakmai vizsgálat és irattári elhelyezés céljából Irodám részére.

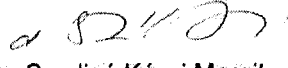
Felhívom szíves figyelmét, hogy a jóváhagyott településrendezési eszköz Étv. 8. § (4) bekezdés szerinti nyilvánosságáról a Polgármesternek gondoskodnia kell.

Budapest, 2017. február 28.

Tisztelettel:



Dr. György István
Kormány megbízott megbízásából


Dr. Sersliné Kócsi Margit
Állami Főépítész

Erről értesül:

- 1.) Címzett
- 2.) Budapest Főváros Kormányhivatala, ÉÖHOTF Főosztály, Törvényességi Felügyeleti Osztály
- 3.) Irattár