

11/2002. (IV.15.) sz. önkormányzati rendelete

a 111. és 114. számú tömbök Kerületi Szabályozási tervéről és Építési szabályzatáról¹

Budapest Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 10. § d.) pontja, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) a) pontja alapján az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet alkalmazása és hatálya

1.§

- (1) A rendelet hatálya a Budapest Józsefváros Horváth Mihály tér – Hock János utca – Nap utca – Vajdahunyad utca – Kisstáció utca által határolt területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), valamint a Főváros Szabályozási Kerettervéről szóló 46/1998 (X. 15) Főv. KGY. rendelete (továbbiakban: FSZKT), Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998 (X. 15) Főv. KGY. rendelet (továbbiakban: BVKSZ), valamint a Budapest Településszerkezeti Terve, a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat, a Főváros Szabályozási Keretterve, illetve a Kerületi Szabályozási Tervek, Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatok összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998 (X.15) számú Fővárosi KGY. rendelet (továbbiakban: fővárosi településrendezési tervek összhangjáról szóló rendelet), előírásait e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel kell alkalmazni.
- (3) A rendeletben meghatározott építési övezetek és kapcsolódó övezeti előírások területi lehatárolását és felsorolását a KSZT és a mellékletek (1. melléklet – szabályozási tervlap, a 2. melléklet – övezeti tervlap, 3. melléklet – Közterületi, maximálisan megengedhető légtérarányok, 4. sz. melléklet – Tömbönként megengedett maximális parkoló-terhelés (G_{max})) tartalmazzák.

Tömbök, telkek kialakítása

2.§

- (1) Telket alakítani kizárólag e rendelet alapján lehetséges.

¹ Hatályáról a 19/2002. (V.24.) sz. ör. rendelkezett

Új épület létesítése

3.§

- (1) Új épületet, építményeket elhelyezni csak a KSZT által rögzített építési helyen belül lehet, az építési vonal kötelező betartásával.
- (2) Amely telkeken a KSZT nem rögzít építési határvonalat, új épület elhelyezésekor:
 - a) a hátsókert legkisebb mélysége 6,0 m.
 - b) az oldalkert legkisebb szélessége 3,0 m.
- (3) A KSZT-ben rögzített előkertben csak terepszint alatti közmű becsatlakozás építménye helyezhető el.
- (4) A területen nem helyezhető el:
 - a) önálló v. parkolóházhoz kapcsolódó üzemanyag-töltő állomás,
 - b) a 6000 m²-t meghaladó bruttó szintterületű, kereskedelmi funkciót tartalmazó vagy ilyen méretű önálló kereskedelmi funkciójú építmény.
- (5) A területen önálló v. más funkcióval összekapcsolt parkolóház elhelyezhető, megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatója 7,0.
- (6) Középmagas beépítés esetén a tűzoltási felvonulási terület minden esetben biztosított kell legyen.
- (7) Mélygarázs kialakítása esetén az építési engedélyezési eljárásba a Vízügyi Igazgatóságot szakhatóságként be kell vonni.
- (8) Ha földmunkák során régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. Tv. 24. §-ában foglaltak szerint kell eljárni, és haladéktalanul értesíteni kell a Budapesti Történeti Múzeumot.
- (9) Amennyiben az építési munkák óvóhelyet, vagy hozzá csatlakozó épületgépészeti vagy egyéb vezeték érintenek, azok üzemén kívül helyezését a munkák megkezdése előtt 30 nappal a Fővárosi Polgári Védelmi Igazgatóságtól meg kell kérni.

Meglévő épület bővítése, rendeltetés megváltoztatása

4.§

- (1) Meglévő épület átalakítására, bővítésére, helyreállítására, korszerűsítésére, rendeltetés módosítására hatósági engedély, csak a KSZT-ben és az övezeti előírásokban rögzítettek szerint adható.
- (2) Ha a KSZT-ben és az övezeti előírásokban rögzített kötelező előírások végrehajtása nem biztosítható a meglévő épületek állapotának biztosítása érdekében hatósági engedély felújításra adható csak.

- (3) A helyi védelemmel érintett ill. helyi védelemre javasolt épületekre hatósági engedélybontásra nem adható. Átalakításra, bővítésre, helyreállításra, korszerűsítésre, rendeltetésmódosításra valamint épületrész bontására hatósági engedély csak értékvédelmi munkarészt is tartalmazó építési engedélyezési tervdokumentáció alapján adható.

Az épületek homlokzatával kapcsolatos rendelkezések

5.§

- (1) A1-es ívméretet (840x597 mm) meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó az épületek közterületről látható homlokzatain vagy kerítésein, az előkertben, valamint fásított köztéren, közkertben, közparkban, városi parkban nem helyezhetők el. Kivételt képeznek ez alól a kulturális rendezvényt, műsort hirdető plakátok, az arra állandósított és engedélyezett hirdető berendezésen (mozi, színház, múzeum, galéria stb.), valamint a választási kampánnyal kapcsolatos hirdetmények, az arra vonatkozó külön rendelkezés szerint.
- (2) Az épületek közterületről látható homlokzatain, tetőzetén vagy kerítésein, az előkertben, valamint fásított köztéren, közkertben, közparkban, városi parkban nem helyezhetők el:
- a) A0-ás (841x1189 mm), illetve ezt meghaladó ívméretű óriásplakát, kivéve ideiglenesen jelleggel kizárólag az építési terület lehatárolására szolgáló kerítéseken
 - b) klímagép
- (3) Az épületek közterületről látható tetőzetén nem helyezhetők el:
- a) hirdetési berendezések, reklámhordozók
 - b) vonalszerű áttört fényreklámok
- (4) Az épületek a közterületről látható homlokzatán kizárólag konzolosan helyezhetők el:
- a) hirdetési berendezések, reklámhordozók;
 - b) vonalszerű áttört fényreklámok
 - c) térfigyelő kamerák.

Az épületek homlokzatainak kialakítása

6.§

- (1) Az KSZT szerinti hézagosan zárt sorú beépítési módú utcaszakaszra sziluettkép készítése kötelező az építési engedélyezési tervfázisban a meghatározott utcaképre vonatkozóan.

- (2) Az épület közterület felőli homlokzatának magassága (F/L) nem haladhatja meg az e rendeletben a közterületekre meghatározott légtérarány segítségével számított értéket. E rendeletben érintett utcák légtérarányát (homlokzatok távolsága / homlokzat- magasság) a 3.sz melléklet tartalmazza.
- (3) A saroktelken épülő ház közterület felőli homlokzatmagasságára irányadó a szélesebb utcaszélesség (homlokzat távolság). A saroktelek bővülése esetében, a keskenyebb utca felőli egyesítés esetén a telek növekmény esetében a keskenyebb utcaszélesség marad érvényben.
- (4) Az építménymagasság meghatározott legkisebb értékétől akkor lehet eltérni:
 - a) ha az épület védettség alatt áll,
 - b) ha a meglévő épület bővítése esetén a minimális építménymagasság értéke nem érhető el az épület statikai szakvéleménnyel igazolt korlátozott teherbírása miatt,
 - c) ha a légtérarány betartása megköveteli.
- (5) Az épületek közterületi homlokzatának utcai terepszintjétől számított min. 4.5, max 5 m magas sávjának a homlokzat egészéhez képest eltérő burkolatot kell kapnia.
- (6) A homlokzatok kialakításkor a kerület meglévő épületeire jellemző nyerstégla burkolatot kell használni a homlokzat egészén v. részén.
- (7) A közterületi homlokzat kialakításkor új épület elhelyezésekor az épített elemek (építészeti tagozat, zárterkély, erkély) kilógása nem haladhatja meg az utca szélességének 1/30 részét és max 1,5 m-t, felülete nem haladhatja meg a közterületi homlokzatsík felületének 2/5 részét.

Rendelkezések a közterületek kialakítására

7.§

- (1) A közterületek átépülése és felújítása során az alépítményeket a jelenlegi közterületi keresztmetszet felhasználásával lehet elhelyezni.
- (2) A Futó utcát átépülés, felújítás során forgalomcsillapított, vegyesforgalmú közterületként kell kialakítani:
 - a) a gyalogos- és célforgalmi területeket és a gépkocsi-közlekedésre, illetőleg parkolásra kijelölt felületeket elkülönített burkolattal egybefüggő felületként, kiemelt járdaszegély nélkül kell kialakítani, a területen még meglévő kőburkolatok felhasználásával
 - b) hosszirányban szétválasztott gyalogos és vegyes használat esetén a közterület aszimmetrikusan, a vegyes célforgalmat szolgáló felület 5,0 m-es a gyalogos felület 4,0 m-es szélességben alakítandó ki, 7. § (1) a) pont szerint.

- c) a gyalogsterületeket és a parkolásra kijelölt felületeket fásítani kell a 8.§ (3–(6) pontok szerint.
- (3) A (2) bekezdésben nem említett közterületeinek átépülése, felújítása során:
- a) a közterület gyalogos - ill. parkolásra kijelölt felületeit, elkülönített burkolattal egybefüggő felülettel, lehetőség szerint a területen még meglévő kőburkolatok felhasználásával kell kialakítani.
 - b) 7.§ (5) a) pont szerinti felületeket fásítani kell a 8.§ (3)-(6) pontok szerint.
- (4) A közterületeken köztárgyak – a postai ill. önálló reklámhordozók az alábbi megszorítással - helyezhetők el:
- a) postai köztárgyak csak az épületek falán konzolosan
 - b) önálló reklámhordozó csak hirdető oszlop formájában
- (5) A közterületeken köztárgyakon kívül az építmények közül csak vendéglátó terasz helyezhető el.

A természet és a növényzet védelme

8.§

- (1) A területen a KSZT-ben meghatározott megtartandó fák kivágására hatósági engedély a nem adható, kivéve, ha kertészeti szakvélemény által is igazolt okból elkerülhetetlenül szükséges.
- (2) Hatóság engedélyezési eljárás során adható engedély építmény elhelyezése miatt, vagy kertészeti szakvélemény által is igazolt okból elkerülhetetlenül szükséges fák kivágására. A fakivágásra vonatkozó hatósági engedélyezéssel egyidejű eljárásban kell az építési engedélyezési terv mellékletként benyújtott kertészeti (famegőrzési – fapótlási) tervvel hatósági engedélyt kérni a fák pótlására:
- a) jellegüknek és értéküknek megfelelően;
 - b) a törzsátmérő mértékéig;
 - c) telken belül, v. a helyi önkormányzat által meghatározott közterületen.
- (3) A területen a közterületek fásítása egyöntetű növényállománnyal történjen, egyazon fajta alkalmazásával melyek egyenes törzset és felálló koronát nevelnek, ágrendszerük nem törékeny, a város szennyeződését jól tűrik (várostűrők).
- (4) A területen fásításkor a fák törzse az úttest szegélyétől min. 1 m-re, homlokzattól min. 5 m-re, legyen. A fák távolsága – ha a környezeti tényezők másképp nem határozzák meg – egymástól 5 m legyen.
- (5) Ha a fák szilárd burkolatba kerülnek, az ültetőgödör mérete min. 1,5 m x 1,5 m x 1,5 m, teljes földcserével. Ebben az esetben faveremrác elhelyezése szükséges. Az öntözés dugós gégecső telepítésével vagy altalajöntözéssel oldandó meg.

- (6) Ha a fasor zöldfelületbe kerül, annak szélessége min. 1,5 m legyen, az ültetőgödör mérete min. 1,5 m x 1,5m x 1 m, teljes földcserével. Ebben az esetben a fák alá cserjekiültetés kerüljön.
- (7) A KSZT által meghatározott előkertek felületének min. 50%-a aktív zöldfelület kell legyen. Az előkerti zöldfelületek kialakítása a közterületi zöldfelületek kialakítási módjával megegyező legyen.

LAKÓTERÜLET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

Funkció, építmények, beépítési mód

9.§

- (1) A lakóterületi övezetekben lakóépületeken kívül elhelyezhető:
 - a) szálláshely-szolgáltató épület,
 - b) közintézmény épület,
 - c) irodaház,
 - d) 6000 m² maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű kiskereskedelmi épület,
 - e) sportépítmény,
 - f) parkolóház,
 - g) mélyparkoló.
- (2) A lakóterületi övezetekben melléképítmények közül:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) kerti építmény,
 - c) kerti víz- és fürdőmedence,
 - d) napkollektor,
 - e) kerti épített tűzrakóhely,
 - f) kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető, legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel,
 - g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - h) zászlótartóoszlophelyezhető csak el.

A földszintekre vonatkozó előírások

10.§

- (1) A Kistáció utca, a Horváth M. tér kivételével – új épület elhelyezése esetén az utcára néző lakóhelyiségeinek padlósintje a járdaszinthez képest legalább 1,5 m kell lennie.
- (2) A Kistáció utcában ill. a Horváth M. téren új épület elhelyezése esetén:
 - a) az utcára néző lakóhelyiségeinek padlósintje a járdaszinthez képest legalább 4,5 m kell lennie.
 - b) a földszinten kialakított és a közterülettel kapcsolatban lévő helyiségek padlósintje a járdaszinthez képest 0,00 m – 0,15 m lehet.
 - c) a földszinten kialakított és a közterülettel kapcsolatban lévő helyiségek csak az épületet közvetlenül kiszolgáló v. kereskedelmi és intézményi funkciójúak lehetnek
- (3) Az épületek közterület felőli homlokzatán 1 garázslehajtó és 1 kapuáthajtó helyezhető el, közvetlen gépkocsi beálló kapuja nem helyezhető el.

Az L1-VIII/1 építési övezet részletes előírásai

11.§

- (1) Az övezet beépítési módja zárt sorú.
- (2) Az övezetre vonatkozó határértékeket a táblázat tartalmazza:

L1-VIII/1							
legnagyobb megengedett szintterületi mutató	kialakítható legkisebb telekterület méret	kialakítható legnagyobb telekterület méret	a beépítés megengedett legnagyobb mértéke	megengedett építmény magasság		zöldfelület legkisebb mértéke	terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke
				legkisebb	legnagyobb		
m ² /m ²	m ²	m ²	%	m	m	%	%
4,0	500	2000	65*	16	23	15	85

* Sarok telek esetén 10%-al meghaladható

Az L1-VIII/3 építési övezet részletes előírásai

12.§

- (1) Az övezet beépítési módja zárt sorú.
- (2) Az övezetre vonatkozó határértékeket a táblázat tartalmazza:

L1-VIII/3							
legnagyobb megengedett szintterületi mutató	kialakítható legkisebb telekterület méret	kialakítható legnagyobb telekterület méret	a beépítés megengedett legnagyobb mértéke	megengedett építmény magasság		zöldfelület legkisebb mértéke	terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke
				legkisebb	legnagyobb		
m ² /m ²	m ²	m ²	%	m	m	%	%
3,5	500	2000	60	14	19,5	15	85

* Sarok telek esetén 10%-al meghaladható

Az L1-VIII/4 építési övezet részletes előírásai

13.§

- (1) Az övezet beépítési módja zárt sorú.
- (2) Az övezetre vonatkozó határértékeket a táblázat tartalmazza:

L1-VIII/4							
legnagyobb megengedett szintterületi mutató	kialakítható legkisebb telekterület méret	kialakítható legnagyobb telekterület méret	a beépítés megengedett legnagyobb mértéke	megengedett építmény magasság		zöldfelület legkisebb mértéke	terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke
				legkisebb	legnagyobb		
m ² /m ²	m ²	m ²	%	m	m	%	%
3,5	500	2000	60	12	16	20	80

* Sarok telek esetén 10%-al meghaladható

KL-KT-VIII/2 övezet részletes előírásai

14.§

- (1) Az övezet területe kizárólag közlekedési célú közterület elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén csak a közlekedést szolgáló
 - a) közutak,
 - b) a gyalogosforgalom területei (járdák),
 - c) kerékpáros közlekedés területei,
 - d) mindezek zóldsávjai, fasorai, és a zöldfelületek fenntartását szolgáló építmények helyezhetők el.
- (3) Az övezet területén a megtartandó növényállomány fokozott figyelembevételével lehet csak a műtárgyakat elhelyezni.
- (4) A meglévő közút, járda, zöldfelületek és fasorok csak külön közterület rendezési terv alapján változtathatók.

Levegő-tisztaság védelem

15.§

- (1) A mindenkori hatályos jogszabályoknak megfelelően kell a levegőminőségi határértékeket betartani.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen hatósági engedélyt kiadni abban az esetben szabad, ha az építmény működése nem eredményez a hatályos határértéket meghaladó légszennyezést.

Zaj-és rezgés elleni védelem

16.§

- (1) A rendelet területén új épület elhelyezése, meglévő épület bővítése és felújítása esetén a 4/1984 (I.23.) EÜM. Sz. zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló rendelet határértékeinek betartása kötelező.

Víz és talajvédelem

17.§

- (1) A 4/1984 OVH sz. vízvédelmi rendeletben előírt berendezések elhelyezéséről, a megfelelő csatornázottságról gondoskodni kell.
- (2) A szennyvíz előtisztítást szükségessé tevő technológia nem működtethető.
- (3) A víz és a talaj védelme érdekében a szennyvíz elhelyezésére és minőségére vonatkozó hatályos előírásokat be kell tartani.
- (4) A keletkező csapadékvizek megfelelő elvezetéséről gondoskodni kell.

Hulladékkezelés

18.§

- (1) A ipari és veszélyes hulladék termelésével járó tevékenység tilos.
- (2) A keletkező kommunális hulladék szervezett gyűjtéséről és rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.
- (3) A környezet védelme érdekében a hulladékkezelésre vonatkozó előírásokat be kell tartani.
- (4) A területről kikerülő talaj megvizsgálandó, az esetleg szennyezett talajrészek szakhatósági ellenőrzés mellett lerakóhelyre szállítandók.

- (5) A lakóházak megfelelő hulladékkezelési rendszere szakhatósági állásfoglalás kikérése után az abban előírtak szerint alakítandó ki.

Közműlétesítmények

19.§

- (1) Az építmény csak teljes közművesítéssel létesíthető.
- (2) A közcsatornában vezetett szennyvizek minősége meg kell feleljen a 4/1986 OVH számú rendeltben előírt határértékeknek.
- (3) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan a megfelelő ágazati előírásokat kell figyelembe venni:
 - a) vízvédelmi kérdésekben a 123/1997.(VII.18.) Kormány rendelete
 - b) tűzrendészeti vonatkozásban az Országos Tűzvédelmi Szabályzat 35/1996.(XII.29.) BM rendelet előírásait kell követni.
- (4) A közműlétesítmények elhelyezése és biztonságos védőtávolságai tekintetében az MSZ 7487/1-3 számú szabvány előírásai az irányadók
- (5) A gázvezetékek elhelyezését és védőtávolságait az MSZ 7084 sz. szabvány határozza meg.
- (6) A meglévő és tervezett közműlétesítmények – hálózatok, műtárgyak – számára a helyigényt az utak szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- (7) Az építkezés során be kell tartani a villamos vezetékre vonatkozó szabványban foglaltakat. (MSZ 151).

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

20.§

A területre előírt új közterületeket, utakat és közműveket a város-rehabilitációra kijelölt területen legkésőbb az általa kiszolgált építmények használatbavételéig meg kell valósítani. A megvalósított új közterületek, utak és közművek létesítésének költségeit az Önkormányzat a terület ingatlan tulajdonosaira részben áthárítja. A hozzájárulás mértékét és arányát az érintett ingatlanok tekintetében a települési önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

Záró rendelkezések

21.§

- (1) Ez a rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba.
- (2) Egyidejűleg hatályukat veszítik a 11/1991. (X.01.) sz. önk. rendelettel jóváhagyott részletes rendezési tervnek a területre vonatkozó előírásai.

Budapest 2002. április 15.

dr. Marosi György
jegyző

Csécsei Béla
polgármester

3.sz. melléklet

Közterületi, maximálisan megengedhető légtérarányok

utcanév	megengedhető maximális légtérarány
Futó utca	1/2,5
Hock János utca	1/1,5
Kisstáció utca	1/2,5
Nap utca	1/2,5
Vajdahunyad utca	1/2

4.sz. melléklet

Tömbönként megengedett maximális parkolóterhelés (G_{\max})

tömbszám	G_{\max} (db)
111	720
114	780