

**HATÁLYON KÍVÜL HELYEZTE A 49/2003 (XII. 23.)SZ RENDELET**

**21/1994.(IX.29.) sz. rendelet**

**a Budapest, XVIII., FÓRUM mozi és környéke**

**R-35.765 számú Részletes Rendezési Tervének elfogadásáról**

Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának Képviselő-testülete az építésügyről szóló 1964. évi III. tv. 6. § (5) bekezdésében, valamint az 1991. évi XX. tv. 74-83. §-okban foglalt felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

**1. § — A rendelet hatálya**

(1) E rendelet hatálya a Budapest, XVIII. ker., Egressy Gábor utca - Tinódi utca - Üllői út - XIX. ker. közös határa (Liszt Ferenc u.) - Benedek Elek utca - Darányi Ignác utca (volt Marx u.) - Reviczky utca - Margó Tivadar utca - Kemény Zsigmond utca - Üllői út és Lakatos út által határolt területre (továbbiakban: a terület) terjed ki.

(2) E rendelet csak a szabályozási tervvel (1. sz. melléklet) és a szabályozási előírások ábráival (2. sz. melléklet) együtt érvényes.

**2. § — A rendelet alkalmazása és átmeneti rendelkezések**

(1) A területen területfelhasználást létesíteni, vagy változtatni, létesítmények elhelyezésére építési telket, közút és közpark esetén területet kialakítani, általában bármely létesítményt elhelyezni, valamint az ilyen célra építésügyi hatósági engedélyt kiadni csak az építésügyi törvénynek, a hatályos építésügyi szabályzatoknak (Országos Építésügyi Szabályzat, továbbiakban OÉSZ Budapesti Városrendezési Szabályzat, továbbiakban: BVSz.), építési szabványoknak, Budapest Általános Rendezési Tervének és a jelen rendeletnek (összességében a továbbiakban: építési szabályok) megfelelően lehet.

(2) E rendeletet a hatálybalépéstől kell alkalmazni.

(3) Azokon a területeken, ahol e rendelet övezetmódosítást javasol, ott a hatályos övezeti átminősítésig az alábbiak szerint kell eljárni:

a./ az eredetileg 12-es építési övezetekben e rendelet szerint kell eljárni,

b./ minden egyéb övezetmódosítást előírányzott területen az övezeti terv módosításáig építési tilalom lép érvénybe a BVSz. 7. § (3) bekezdésének megfelelően, és annak megfelelően kell eljárni.

(4) A szabályozási tervben (1. sz. melléklet)

a./ kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- az övezeti besorolást,
- a szabályozási vonalat,
- az építési vonalat,
- a kötelező lakókert határát,

b./ irányadónak kell tekinteni minden további rajzi elemet.

(5) A szabályozási előírások ábrái (2. sz. melléklet) a rendeletben foglaltak megértését hivatottak elősegíteni, melyeket a rendelet szövege és a szabályozási terv szerint kell kötelezőnek vagy iránymutatónak tekinteni.

(6) A kötelező erejű elemek módosítása csak új részletes rendezési tervi eljárásban - módosított részletes rendezési terv készítése és jóváhagyása szerint - lehetséges.

(7) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jelentőségűek, ezért azok módosíthatók az érintett ingatlanok beépítési tervének, hogy a beépítésre vonatkozó (elvi) építési engedélyezési tervének elkészítése és jóváhagyása során.

**3. § — Közútszabályozás**

(1) Az Üllői út az északi oldalon 10 m széles területsávval bővítendő (szabályozandó), valamennyi érintett ingatlan terhére, a tervezési terület teljes hosszában.

(2) Az Üllői út a déli oldalon 5 m széles területsávval bővítendő (szabályozandó) a Liszt Ferenc utca és az Endrődi Sándor utca közötti szakaszon valamennyi érintett ingatlan terhére.

(3) A Margó Tivadar utca Üllői úti végénél gyalogos tér céljára kibővül az Üllői út 367. sz. egy része és a Margó Tivadar utca 1. sz. (Fórum mozi) területének terhére a szabályozási terven megjelölt mértékben.

(4) Az Üllői út és a Margó Tivadar utca, valamint a Margó Tivadar utca és Dugonics utca között - az építési övezet határán - 10 m széles közút nyitandó

- az Üllői út 369. sz.,
- a Margó Tivadar utca 4-6. sz. és a 3-5. sz. és
- a Dugonics utca 4. a. sz. ingatlanok terhére.

(5) A Németh József utca a Lakatos utcához kikötendő a Lakatos utca 6., illetve 4.b. sz. ingatlanok terhére.

(6) A Kiss Ernő utca és Egressy Gábor utca között gyalogos út alakítandó ki az Egressy Gábor u. 75. sz. terhére (hatsz. 152197) a (152200) út folytatásaként.

(7) A Bartók Lajos utca Üllői út és Margó Tivadar utca közé eső szakaszon részben nyugati irányban, részben keleti irányban - a szabályozási tervlap szerint - 3,0 m széles területsávval bővítendő (szabályozandó).

(8) A szabályozás végrehajtásáig a területsávon végezhető funkcióváltás és építési munkák:

a./ teljes, vagy részleges épületbontás, bontási dokumentáció engedélyezése alapján,

b./ az állékonytságot, az egészséget, az élet-, köz- és vagyonsbiztonságot veszélyeztető kármegelőzés, illetőleg kárelhárítás,

c./ bármely épületen karbantartás, állagmegóvás,

d./ kereskedelmi- és/vagy szolgáltató-üzleti célú funkció kialakítása, vagy ilyen célú funkcióváltás, valamint ezt szolgáló átalakítás és épületbővítés, amely építési engedélyezése során a kártalanítási igényt ki kell zárni és az illetékes önkormányzat közterületbővítés igénybevételi szándékának kinyilvánítása esetén (Testületi határozat) történő lebontás, vagy az eredeti állapot helyreállítás kötelezettségét elő kell írni.

#### 4. § — Telekalakítás

(1) Meglévő egyedi telkes ingatlanok összevonhatók tömbtelekké, vagy tömbtelkes ingatlanok szétválaszthatók egyedi telekké a telekalakítás általános szabályai szerint és az építési szabályok maradéktalan érvényre jutása esetén.

(2) Ingatlanok közötti telekhatárok módosíthatók a telekalakítás általános szabályai szerint és az építési szabályok maradéktalan érvényre jutása esetén.

#### 5. § — A terület felhasználása, övezeti besorolások és övezetmódosítások

(1) A Képviselő-testület javaslatot tesz a főváros felé az alábbi övezetmódosításokra:

*A terület az alábbi OÉSz szerinti területfelhasználási elemekre, BVSz szerint építési övezetekre tagozódik:*

- lakóterület: - 02-es építési övezet,
- lakóterület: - 03-as építési övezet,
- intézményterület: - 34-es építési övezet,
- iparterület: - 41-es építési övezet,
- közlekedési terület: - 60-as övezet.

(2) A Képviselő-testület javaslatot tesz a főváros felé az alábbi övezetmódosításokra:

*A 12-es építési övezetből 02-es építési övezetbe kell átsorolni az alábbi ingatlanokat:*

- az Üllői út 306. sz. (hatsz: 152377)
- az Üllői út 308. sz. (hatsz: 152376)
- az Üllői út 310. sz. telek egy része (hatsz: 152374)
- az Üllői út 312. sz. (hatsz: 152371)
- az Üllői út 314. sz. (hatsz: 152370)
- az Üllői út 316. sz. (hatsz: 152367)
- az Üllői út 318. sz. (hatsz: 152366)
- az Üllői út 320. sz. (hatsz: 152363)
- az Üllői út 322. sz. (hatsz: 152362)
- az Üllői út 324. sz. (hatsz: 152359)
- az Üllői út 326. sz. (hatsz: 152357)
- az Üllői út 328. sz. (hatsz: 152354)
- az Üllői út 330. sz. (hatsz: 152353)
- az Üllői út 332. sz. (hatsz: 152350)
- az Üllői út 334. sz. (hatsz: 152349)
- az Üllői út 336. sz. (hatsz: 152346)
- az Üllői út 338. sz. (hatsz: 152345)
- az Üllői út 340. sz. (hatsz: 152341)
- az Üllői út 342. sz. (hatsz: 152340)
- az Üllői út 344. sz. (hatsz: 152338)
- az Üllői út 346. sz. (hatsz: 152336)
- az Üllői út 348. sz. (hatsz: 152335)
- az Üllői út 350. sz. (hatsz: 152332)
- az Üllői út 352. sz. (hatsz: 152331)
- az Üllői út 354. sz. (hatsz: 152328)
- az Üllői út 356. sz. (hatsz: 152327)
- az Üllői út 358. sz. (hatsz: 152324)
- az Üllői út 360. sz. (hatsz: 152323)

- az Üllői út 362. sz. (hrsz: 152320)
- az Üllői út 364. sz. (hrsz: 152318)
- és a Lakatos u. 2b. (hrsz: 152317)
- Lakatos u. 4a. (hrsz: 152316)
- Lakatos u. 4b. (hrsz: 152315)
- az Üllői út 339. sz. (hrsz: 152060)
- az Üllői út 341. sz. (hrsz: 152061)
- az Üllői út 343. sz. (hrsz: 152062)
- az Üllői út 345. sz. (hrsz: 152063)
- az Üllői út 347. sz. (hrsz: 152064)
- az Üllői út 349. sz. (hrsz: 152065)
- az Üllői út 351. sz. (hrsz: 152066)
- az Üllői út 353. sz. (hrsz: 152067)
- az Üllői út 355. sz. (hrsz: 152068)
- az Üllői út 357. sz. (hrsz: 152069)
- az Üllői út 359. sz. (hrsz: 152070)
- és az Endrődi S. u. 4a. (hrsz: 152059)
- Endrődi S. u. 4b. (hrsz: 152058)
- az Üllői út 363. sz. (hrsz: 152072)
- az Üllői út 365. sz. (hrsz: 152074)
- és a Darányi Ignác u. 3a. (hrsz: 152073)
- Darányi Ignác u. 3b. (hrsz: 152039)
- a Margó Tivadar u. 5. felezővonalától (hrsz: 152143)
- a Margó Tivadar u. 7. sz. (hrsz: 152142)
- a Margó Tivadar u. 9. sz. (hrsz: 152141)
- a Margó Tivadar u. 11. sz. (hrsz: 152140)
- a Margó Tivadar u. 13. sz. (hrsz: 152139)
- a Margó Tivadar u. 15. sz. (hrsz: 152138)
- a Margó Tivadar u. 17. sz. (hrsz: 152137)
- a Margó Tivadar u. 19. sz. (hrsz: 152136)
- a Margó Tivadar u. 21. sz. (hrsz: 152135)
- a Margó Tivadar u. 23. sz. (hrsz: 152134)
- a Margó Tivadar u. 25. sz. (hrsz: 152133)
- a Margó Tivadar u. 27. sz. (hrsz: 152131)
- és a Madách Imre u. 82. sz. (hrsz: 152132)
- az Üllői út 371. sz. (hrsz: 152167)
- az Üllői út 373. sz. (hrsz: 152168)
- az Üllői út 375. sz. (hrsz: 152169)
- a Bartók Lajos u. 3-7b. (hrsz: 152149/2)
- a Margó Tivadar u. 6. sz. (hrsz: 152163)
- felezővonalától (hrsz: 152162)
- a Margó Tivadar u. 8a. sz. (hrsz: 152161)
- a Margó Tivadar u. 8b. sz. (hrsz: 152160)
- a Margó Tivadar u. 10. sz. (hrsz: 152159)
- a Margó Tivadar u. 12. sz. (hrsz: 152159)

**(3)** A Képviselő-testület javaslatot tesz a főváros felé az alábbi övezetmódosításokra:

*A 12-es építési övezetből 03-as építési övezetbe kell átsorolni az alábbi ingatlanokat:*

- az Üllői út 310. sz. hátsó 1/3-a (hrsz: 152374)
- a Németh József u. 1. sz. (hrsz: 152373)
- a Németh József u. 3. sz. (hrsz: 152372)
- a Németh József u. 5. sz. (hrsz: 152369)
- a Németh József u. 7. sz. (hrsz: 152368)
- a Németh József u. 9. sz. (hrsz: 152365)
- a Németh József u. 11. sz. (hrsz: 152364)
- a Németh József u. 13. sz. (hrsz: 152361)
- a Németh József u. 15. sz. (hrsz: 152360)
- a Németh József u. 17. sz. (hrsz: 152356)
- a Németh József u. 19. sz. (hrsz: 152355)
- a Németh József u. 21. sz. (hrsz: 152352)
- a Németh József u. 23. sz. (hrsz: 152351)
- a Németh József u. 25. sz. (hrsz: 152348)

- a Németh József u. 27. sz. (hrsz: 152347)
- a Németh József u. 29. sz. (hrsz: 152344)
- a Németh József u. 31-33. sz. (hrsz: 152343)
- a Németh József u. 35. sz. telek fele (hrsz: 152338)
- a Németh József u. 37. sz. (hrsz: 152337)
- a Németh József u. 39. sz. (hrsz: 152334)
- a Németh József u. 41. sz. (hrsz: 152333)
- a Németh József u. 43. sz. (hrsz: 152330)
- a Németh József u. 45. sz. (hrsz: 152329)
- a Németh József u. 47. sz. (hrsz: 152326)
- a Németh József u. 49. sz. (hrsz: 152325)
- a Németh József u. 51. sz. (hrsz: 152322)
- a Németh József u. 53. sz. (hrsz: 152321)
- a Tinódi u. 3. sz. (hrsz: 152375)
- a Bethlen Gábor u. 4a. (hrsz: 152342)
- a Darányi Ignác u. 6. sz. (hrsz: 152109)
- a Darányi Ignác u. 8. sz. (hrsz: 152108)
- a Darányi Ignác u. 10a. sz. (hrsz: 152107)
- a Darányi Ignác u. 10b. (hrsz: 152106)
- a Darányi Ignác u. 12a. sz. (hrsz: 152105)
- a Darányi Ignác u. 12b. sz. (hrsz: 152102)
- a Madách Imre u. 64. sz. (hrsz: 152101)
- a Madách Imre u. 66. sz. (hrsz: 152100)
- a Dugonich u. 3. sz. (hrsz: 152112)
- a Dugonich u. 5. sz. (hrsz: 152113)
- a Dugonich u. 7. sz. (hrsz: 152114)
- a Dugonich u. 9. sz. (hrsz: 152115)
- a Dugonich u. 11. sz. (hrsz: 152116)
- a Dugonich u. 4b. (hrsz: 152118)
- a Dugonich u. 6. sz. (hrsz: 152119)
- a Dugonich u. 8. sz. (hrsz: 152120)
- a Dugonich u. 10. sz. (hrsz: 152121)
- a Dugonich u. 12. sz. (hrsz: 152122)
- a Dugonich u. 14. sz. (hrsz: 152123)
- a Dugonich u. 16. sz. (hrsz: 152124)
- a Dugonich u. 18. sz. (hrsz: 152125)
- a Madách Imre u. 70. sz. (hrsz: 152126)
- a Madách Imre u. 72. sz. (hrsz: 152127)
- a Madách Imre u. 74. sz. (hrsz: 152128)
- a Madách Imre u. 76. sz. (hrsz: 152129)
- a Madách Imre u. 78. sz. (hrsz: 152130)

**(4)** A Képviselő-testület javaslatot tesz a főváros felé az alábbi övezetmódosításokra:

*A 12-es építési övezetből 34-es építési övezetbe kell átsorolni az alábbi ingatlanokat:*

- a Margó Tivadar u. 1. sz.  
(Fórum mozi ingatlanja) (hrsz: 152146)
- a Darányi Ignác u. 4. sz. (hrsz: 152110)
- a Margó Tivadar u. 3. sz. (hrsz: 152144)
- az Üllői út 367. egy része (hrsz: 152165)
- az Üllői út 369. egy része (hrsz: 152166)
- a Margó Tivadar u. 4. sz.  
ingatlan egy része (hrsz: 152164)

**(5)** A Képviselő-testület javaslatot tesz a főváros felé az alábbi övezetmódosításokra:

*A 05-ös építési övezetből 02-es építési övezetbe kell átsorolni az alábbi ingatlanokat:*

- az Üllői út 290. sz. (hrsz: 152435)
- az Üllői út 292. sz. (hrsz: 152434)
- az Üllői út 294. sz. (hrsz: 152408)
- az Üllői út 296. sz. (hrsz: 152407)
- a József u. 3. sz. (hrsz: 152433)
- a Ferenc u. 4. sz. (hrsz: 152409)
- az Üllői út 298. sz. (hrsz: 152405)
- az Üllői út 300. sz. (hrsz: 152403)

- az Üllői út 302. sz. (hrsz: 152380)
- az Üllői út 304. sz. (hrsz: 152379)
- a Ferenc u. 1b. (hrsz: 152404)

**(6)** A Képviselő-testület javaslatot tesz a főváros felé az alábbi övezetmódosításokra:

*A 03-as építési övezetből 02-es építési övezetbe kell átsorolni az alábbi ingatlanokat:*

- az Üllői út 317. sz. (hrsz: 151928)
- az Üllői út 319. sz. (hrsz: 151929)
- az Üllői út 321. sz. (hrsz: 151930)
- az Üllői út 323. sz. (hrsz: 151931)
- az Üllői út 325. sz. (hrsz: 151932/1)
- az Üllői út 327. sz. (hrsz: 151932/2)
- az Üllői út 329. sz. (hrsz: 151933)
- az Üllői út 331. sz. (hrsz: 151934)
- az Üllői út 333. sz. (hrsz: 151935)
- az Üllői út 335. sz. (hrsz: 151937 és 151936)
- az Üllői út 337. sz. (hrsz: 151938)
- a Hengersor u. 4a. (hrsz: 151927)
- az Endrődi S. u. 3. sz. (hrsz: 151939)
- a Lakatos u. 6. egy része (hrsz: 152314)
- a Lakatos u. 8. sz. (hrsz: 152313)
- a Lakatos u. 10. sz. (hrsz: 152312)
- a Lakatos u. 12-14. sz. (hrsz: 152311)
- a Lakatos u. 16. sz. (hrsz: 152199)
- a Lakatos u. 18. sz. (hrsz: 152198)
- a Lakatos u. 20. sz. (hrsz: 152196/1-/2)
- az Egressy G. u. 75. egy része (hrsz: 152197)

**(7)** A Képviselő-testület javaslatot tesz a főváros felé az alábbi övezetmódosításokra:

*A 34-es építési övezetből 02-es építési övezetbe kell átsorolni az Üllői út 361. sz. ingatlant (hrsz. 152071).*

**(8)** A Képviselő-testület javaslatot tesz a főváros felé az alábbi övezetmódosításokra:

*A 72-es építési övezetből 34-es építési övezetbe kell átsorolni az alábbi ingatlanokat:*

- a Liszt Ferenc u. 4. sz. (hrsz: 151919)
- a Liszt Ferenc u. 6. sz. (hrsz: 151916)
- a Liszt Ferenc u. 8. sz. (hrsz: 151915)
- a Benedek Elek u. 2b. (hrsz: 151914)
- a Benedek Elek u. 2c. (hrsz: 151913)
- a Benedek Elek u. 2d. (hrsz: 151912)
- a Hengersor u. 3. sz. (hrsz: 151918)
- a Hengersor u. 5. sz. (hrsz: 151917)

## **6. § — A területfelhasználási egységekre vonatkozó általános előírások**

**(1)** A területen kötelezően megtartandó épület nincs. Valamennyi épület bontásáról, vagy fenntartásáról a tulajdonos szabadon dönthet.

**(2)** Beépített ingatlan esetében az ingatlanon építési munka az építési szabályoknak megfelelően végezhető.

**a)** Amennyiben az ingatlanon már meglévő beépítés az építési szabályoknak nem felel meg, úgy az építési munka révén a beépítés váljék szabályossá, vagy a szabálytalanság legalább az építési munka arányában csökkenjék (beépítettség mértéke területarányosan, oldalkert mérete, tűzfalképzés a nyílások befalazása révén stb).

**b)** A szabályozási terv szerinti megtartható főépületek (folyamatos sraffozás) függetlenül a beépítés helyétől, elő-, oldal- és hátsókertről előírt legkisebb méreteitől megtarthatók a kialakult jellegzetes településszerkezet megőrzése érdekében összhangban a BVSz 6. § (2) bekezdésben foglaltakkal.

**c)** A szabályozási tervlap szerinti bontandó épületek (szaggatott sraffozás és nem jelölt, de a helyszínen meglévő épületek) az előbbi értékekkel nem rendelkeznek és azok bontásáról az új épületek építése esetén az a) pont szerint a beépítés szabályossá válása érdekében rendelkezni kell.

**(3)** Bármely épület (főépület, vagy melléképület, vagy ezeknek nyúlványa) a hátsókertről eső, a szabályozási tervlapon megjelölt lakókertről területébe nem nyúlhat be.

**(4)** Lakókertről létesítési kötelezettség áll fenn a szabályozási tervlapon megjelölt ingatlanrészekben, ahol a bejelölt területnek

- legalább 75%-át zöldfelületként kell kialakítani, és a további rész burkolható,

- a jelölt lakókert területe után 100 m<sup>2</sup>-enként min. egy nagylombú fa ültetendő,  
**(5)** A lakókert alatt létesítmény (gk. tároló, raktár stb.) elhelyezhető, de a (4) pont alatti növénytelepítési kötelezettségnek eleget kell tenni.

#### **7. § — A Lakóterületekre vonatkozó egyedi előírások**

**(1)** 02-es építési övezet városias beépítésre kijelölt, zártosított beépítésű, többlakásos lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgál az alábbi egyedi előírásokkal:

**a)** Rendeltetés: lakások, intézmények (iroda, közösségi, kereskedelmi-szolgáltató létesítmények) egy-egy ingatlanon kizárólagosan, vagy vegyesen

**b)** Földszínti rendeltetés: üzlet, közösségi helyiség és az emeleti szintek bejárati funkciói helyezhetők el.

**c)** Emeleti szintek rendeltetése: mint a) pont, de lakószoba csak a főúttal ellentétes oldalra nyíthat\*, kivéve az Üllői út északi oldalát. Főútra nyíló állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségnél igazolni kell, hogy a választott műszaki megoldás a kellő légcsere mellett sem lépi túl a helyiségben megengedett zajszintet.

**d)** *Előkert:*

- Az Üllői út északi oldalán nincs a tervezett szabályozási vonaltól mérve. A közútszabályozásig fennmaradó előkertben létesítmények a 3. § (8) bek. szerint helyezhetők el.

- Az Üllői út déli oldalán a 317-333. sz. ingatlanoknál a többszintes főépület homlokzati síkja 5 m-re legyen a tervezett szabályozási vonaltól. Földszintes, max. 4,5 m homlokzatmagasságú épület, vagy épületrész a megmaradó előkertben építhető.

- Az Üllői út déli oldalán a 335-337.sz. ingatlanoknál nincs előkert a szabályozási vonaltól számítva. A közútszabályozásig fennmaradó előkertben létesítmények a 3. § (8) bek. szerint helyezhetők el.

- Az Üllői út déli oldalán a 339-365. sz. ingatlanoknál a többszintes főépület homlokzati síkja 5 m-re legyen az utcai telekhatártól. Földszintes, max. 4,5 m homlokzatmagasságú épület, vagy épületrész a megmaradó előkertben építhető.

- Az Üllői út déli oldalán a 371-375.sz. ingatlanoknál a többszintes főépület homlokzati síkja csatlakozzék a 377.sz. ingatlanhoz (OTP házak). Földszintes, max. 4,5 méter homlokzatmagasságú épület, vagy épületrész a megmaradó előkertben építhető.

**e)** Oldalkert: tervezett beépítés zártosított tehát nincs. Amennyiben a meglévő állapot szerint van oldalkert, úgy azon létesítmény az általános építési szabályok szerint helyezhető el.

**f)** Hátsókert: az építés szabályai szerint.

**g)** Legnagyobb homlokzatmagasság:

- az Üllői út, Bartók Lajos utca és Margó Tivadar utca által határolt tömbben 15,0 m,

- a Margó Tivadar utca 5-9.sz. ingatlanon 15 m,

- a Margó Tivadar utca 11-23. sz. ingatlanokon 12 m,

- minden egyéb ingatlanon 10,5 m.

**(2)** **1. 03-as építési övezet** városias beépítésre kijelölt, többlakásos lakóépületek és intézmények elhelyezésére szolgál az alábbi egyedi előírásokkal:

**a)** Rendeltetés: lakások, intézmények (iroda, közösségi, kereskedelmi-szolgáltató létesítmények) egy-egy ingatlanon kizárólagosan, vagy vegyesen. Lakószoba csak a főúttal ellentétes oldalra nyíthat. Főútra nyíló állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségnél igazolni kell, hogy a választott műszaki megoldás a kellő légcsere mellett sem lépi túl a helyiségben megengedett zajszintet.

**b)** Beépítés jellege:

- kötelezően zártosított a Benedek Elek utca északi oldala 2e-48.sz. ingatlanok, a Németh József utca déli oldalán 1-53.sz. ingatlanig,

- hézagosan zártosított minden egyéb ingatlan, ahol a tulajdonos választhat, hogy zártosítottan építi be az ingatlant áthajtóval vagy anélkül, vagy pedig hézagosan zártosítottan építkezik.

**c)** Előkert: 5,0 m, vagy a megtartható épületek előtt a meglévő.

**d)** Oldalkert: Ha a beépítés zártosított, akkor nincs. Ha a beépítés hézagosan zártosított, akkor az oldalkert min. 3 m. Amennyiben a meglévő állapot szerint van oldalkert úgy azon létesítmény az általános építési szabályok szerint helyezhető el.

**e)** Hátsókert: az építés szabályai szerint.

**f)** Legnagyobb homlokzatmagasság:

- a Németh József utca déli oldalán az 1-53.sz. ingatlanoknál 10,5 m,

- minden egyéb ingatlanon 7,5 m.

**g)** Legnagyobb beépítettség: 30 %

**h)** Legnagyobb hasznos szintfelület:

- a Németh József utca déli oldalán az 1-53.sz. ingatlanoknál  $0,9+(0,15)m^2/m^2$ ,

- minden egyéb ingatlanon 0,6+(0,15) m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

**(2) 2. Ettől eltérő kialakítású a Madách Imre út, a Darányi Ignác utca és a Reviczky Gyula utca által határolt tömb.**

**a)** Telekalakítás: a Darányi Ignác u. 14.sz. ingatlan fele részben, vagy teljes egészében Reviczky Gyula u. 52-56. sz. ingatlanhoz kapcsolható.

**b)** Rendeltetés:

- a Reviczky Gyula u. 52-56.sz. ingatlan és az esetleg hozzákapcsolódó ingatlan (-rész) területe gyermeknevelési intézmény (óvoda),

- a Darányi Ignác u. 14. sz. ingatlan (egészben, vagy részben) szállásépület.

**c)** Legnagyobb homlokzatmagasság: 7,5 m

**d)** Legnagyobb beépítettség: 30 %

**e)** Legnagyobb hasznos szintfelület: 0,6 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**f)** A területre faállomány vizsgálat, favédelmi és kertészeti terv készítendő az (elvi) építési engedéllyel együtt. A favédelem a beépítés elrendezését korlátozhatja.

**8. § — A 34 jelű intézmény övezetre vonatkozó egyedi előírások**

**(1) A Liszt Ferenc utca, a Benedek Elek utca, a Hengsors utca és az Üllői út közötti tömb**

**a)** A meglévő lakásfunkció fenntartható, de bővítése és komfortosítása a funkcióváltás figyelembevételével történhet.

**b)** A területen új lakófunkció a vasút védőtávolságára való tekintettel is, nem alakítható ki.

**c)** A terület vegyes területfelhasználása célszerű (lakó+szolgáltatás).

**d)** Legnagyobb homlokzatmagasság: 7,5 m.

**e)** A telkek beépítése maximálisan 40 % lehet.

**f)** Az Üllői út 311-315.sz. ingatlanok egyedi előírásai:

- legkésőbb a vasúti felüljáró megépülésével egyidőben a lakásfunkció megszüntetendő,

- a szabályozás után visszamaradó három telek maradvány összevonandó,

- káros környezeti állapotot tűrő funkció alakítandó ki (pl. szolgáltatóház).

**(2) A Fórum mozi környékének intézmény tömbjei**

(Területe az Üllői út, az új megnyitandó utca a Dugonics utcáig és meghosszabbítás a Darányi Ignác utcáig, és a Darányi Ignác utca által határolt tömbök.)

**a)** Beépítési terv készítési kötelezettség: a három intézménytömbre és az Üllői út felé eső kiegészítő tömbre egységes beépítési terv készítendő, amelyben foglaltak alapján biztosított a gyalogos tengelyt záró építészeti alkotás.

**b)** Új épületrész a Margó Tivadar utcában lévő 700-as vízvezetékhez 5 m-nél közelebbre nem kerülhet.

**c)** Legnagyobb homlokzatmagasság: 10,5 m.

**d)** Legnagyobb beépítettség: 100 %.

**e)** Gk. tárolás: az építési szabályok által előírt gépkocsitárolók mennyiségének legalább a 70 %-a a pinceszinten helyezendő el.

**f)** A területre faállomány vizsgálat, favédelmi és kertészeti terv készítendő az (elvi) építési engedéllyel együtt. A favédelem a beépítés elrendezését korlátozhatja.

**(3) Az Üllői út, a Bartók Lajos utca, a Kossuth Lajos utca és a Kosár utca által határolt tömb**

**a)** Telekátalakítás: az Üllői út 379.sz. és 381.sz. ingatlanok összevonandók.

**b)** Rendeltetés: kereskedelmi szállás és kiszolgáló kereskedelmi-szolgáltató funkciók (szálloda, étterem, söröző, úszoda, szellemi kultúra és testápolás, kiegészítő kiskereskedelem stb.)

**c)** Legnagyobb homlokzatmagasság: 18,0 m.

**d)** Legnagyobb beépítettség: 30 %.

**e)** Legnagyobb hasznos szintfelület: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

**f)** Gk.tárolás: az építési szabályok által előírt gépkocsitárolók mennyiségének legalább a 70 %-a a pinceszinten helyezendő el.

**g)** A területre faállomány vizsgálat, favédelmi és kertészeti terv készítendő az (elvi) építési engedéllyel együtt. A favédelem a beépítés elrendezését korlátozhatja.

**(4) A Bartók Lajos utca, Reviczky Gyula utca és Margó Tivadar utca közötti, új kialakítandó tömb**

**a)** Telekátalakítás: a tömb egy telket alkot.

**b)** Rendeltetés: Egyházi közösségi létesítmény (templom).

**c)** Legnagyobb homlokzatmagasság: 7,5 m,

- legnagyobb épületgerinc magasság: 15,0 m,  
 legnagyobb épülettorony magasság: 45,0 m.
- d) Legnagyobb beépítettség: 30 %.
- e) Legnagyobb hasznos szintfelület: 0,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
- f) Gk.tárolás: mértékadó a hétköznapi legnagyobb terhelés, illetve az ünnepnap terhelés 50 %-a, de nem kevesebb mint 12 egyidejű látogató/fő.

g) A területre faállomány vizsgálat, favédelmi és kertészeti terv készítenő az (elvi) építési engedéllyel együtt. A favédelem a beépítés elrendezését korlátozhatja.

**9. § (1)** Az Üllői út 284-286.sz. lakóházas, valamint a 288. sz. ipari rendeltetésű Lőrinci Szalag és Zsinórgyár ingatlanainak besorolása 41-es övezet, különösen bűzös, zajos, fertőző vagy robbanóanyaggal kapcsolatos üzemi termelő tároló tevékenységhez szükséges építmények, telepek elhelyezésére szolgál.

**(3)** A Lőrinci Szalag- és Csipkegyárra telephely fejlesztési terv elkészítése szükséges, amely megvizsgálja a gyár környezeti állapotát, hatását a környező családirházas területre. Javaslatot tesz az esetleges káros környezeti határok csökkentésére és mindezek alapján esetleges övezeti átsorolásra.

**(4)** Az ipari területen csak a (3) pontban foglalt fejlesztési terv és annak alapján készülő városrendezési terv jóváhagyása után lehet építkezni.

**(5)** Az Üllői út menti meglévő épületekben építési tevékenységet folytatni csak a 3. § (1) és (8) bek. szerint lehet.

**10. § — A 60 közlekedési területre vonatkozó egyedi előírások**

**(1) Úthálózati besorolások:** Vasúti fővonal belterületi szakasza: MÁV Budapest-Lajosmizsei vasút

*Villamosvonal:* Nagyvárad tér - Béke tér villamosvonal, helybiztosítás távlati továbbvezetéshez és külön szintű vezetéshez.

*Közutak belterületi szakaszai:*

**a)** I. rendű főút: Üllői út,

Kialakítása: 2x1 forgalmi sáv és csomóponti sávbővítések, buszöblök.

**b)** II. rendű főút: Margó Tivadar utca - Bartók Lajos utca - Lakatos utca  
 (összefüggő nyomvonala.)

Kialakítása: 2x1 forgalmi sáv és csomóponti sávbővítések, buszöblök.

**c)** Gyűjtő út: Darányi Ignác utca, Hengersor utca,

Kialakításuk: 2x1 forgalmi sáv és csomóponti sávbővítések, buszöblök

**d)** Jelentősebb forgalmú lakóutcák:

Egressy Gábor utca,  
 Tinódi utca,  
 Bethlen Gábor utca,  
 Reviczky Gyula utca,  
 Kemény Zsigmond utca,

Kialakításuk: 2x1 forgalmi sáv és csomóponti sávbővítések, buszöblök

**e)** Lakóutcák: összes (a) ponttól d) pontig) meg nem nevezett utca

Kialakításuk: 2x1 forgalmi sáv.

**d)** Kerékpárutak: (kizárólagos használatú kerékpárútsávval)

**a)** A Lakatos utca - Bartók Lajos utca - Margó Tivadar utca főút mentén az útpálya É-i és Ny-i oldalán.

**b)** Az Üllői út mentén a villamosvonal É-i oldalán, ahol a végleges szabályozási szélességet kialakították.

**e)** Gyalogos utak (kizárólagos gyalogos használat):

- a Németh József utca és az Egressy Gábor utcák közötti út  
 (a Lakatos utcával párhuzamosan),

- a Margó Tivadar utca (célforgalommal).

**(2)** Szabályozási szélességek: a 3. § Közútszabályozás szerint.

**(3)** Különszintű közlekedési csomópont:

- Az Üllői út és a MÁV Budapest-Lajosmizsei vonal különszintű keresztezésének az út D-1 oldalán 2x1 forgalmi sávós közút és villamospálya, valamint az É-i oldalon további kétsávós közút helybiztosítása.

**(4)** Zöldfelület kialakítás, fásítás:

**a)** Üllői út mentén min. 2 m széles fásított zöldsáv létesítendő. A fatelepítést megelőzően fásítási terv készítenő az Üllői út teljes hosszában, annak egységesítése érdekében.



**b)** Valamennyi - további - közút fasorral létesítendő, útszakaszonként egységes, a faállomány fejlesztési javaslatban előírányozott fafajokból.

**c)** A Margó Tivadar utca sétálóutca szakaszát parkosítottan - öntözőhálózat kiépítésével - kell kialakítani.

**(5)** Parkolás, közúti ki és behajtók:

**a)** A közterületeken kialakítható parkolófelületek, leállósávok stb. az egyes létesítmények ellátásához nem számíthatók be.

**b)** Közúti ki és behajtók csak a forgalmi rendnek megfelelően készülhetnek. Közvetlen balesetveszély, vagy forgalmi rend változás esetén a meglévő ki- és behajtókat meg lehet szüntetni.

## **11. § — Környezetvédelem**

**(1)** A föld védelme:

**a./** A területen csak a háztartásokban vagy az intézmények szokásos működésével kapcsolatos veszélyes hulladékok keletkezhetnek, amelyeket a kijelölt és ellenőrzött gyűjtőhelyeken kell elhelyezni. Más tevékenységből veszélyes hulladék nem keletkezhet.

**b./** Az új intézmények és lakások megvalósulásával, valamint a civilizáció bizonyos szintjén megnövekedő hulladékmennyiség előírások szerinti tárolásáról és rendszeres elszállításáról gondoskodni kell.

**(2)** A víz védelme:

**a./** A tervezett beépítések szenny- és csapadékvíz elvezetését teljeskörűen meg kell oldani.

**b./** A meglévő szikkasztókat intézmények esetén és többlakásos többszintes lakóházaknál azonnal, családi házas beépítésnél a csatornahálózat ütemezett kiépítésével egyidejűleg meg kell szüntetni.

**c./** A parkolófelületekről a felszíni vizet olaj- és homokfogón keresztül kell elvezetni.

**(3)** A levegő védelme:

**a./** VÉDETT I. kategóriának megfelelő légszennyező technológiák engedhetők meg a területen.

**b./** A földalatti garázsok szellőztető berendezéseit légszűrőkkel kell ellátni.

**(4)** A zaj és rezgés elleni védelem:

**a./** A 4/1984.(I.23.) EüM sz. rendelet határértékeit be kell tartani.

**b./** A főforgalmi utakra lakószobák nem nyílhatnak.

**c./** A földszinti utcai üzleteket kivéve, a főutakra nyíló, állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségekben a szükséges szellőzés mellett is a zajszintre vonatkozó előírásoknak teljesülniük kell.

**(5)** Az élővilág védelme:

**a./** A területen ismert védett növény-, ill. állatfaj nincs.

**b./** Az Üllői út új telepítésű fasora védendő és csak fővárosi szintű, átfogó fásítási terv alapján határozható meg faja, minősége és fenntartása.

**c./** A növénytelepítési kötelezettséget az övezeti egyedi előírások tartalmazzák.

**(6)** A települési környezet védelme:

**a./** A területen műemléki jelentőségű épület, valamint műemléki környezet nincs.

**b./** A helyi településszerkezet és beépítési karakter megóvása érdekében vált szükségessé az övezet szabályzás (BVSZ) egyedi előírásokkal történő kiegészítése.

## **12. § — A közművek létesítményei**

**(1)** A közmű vezetékek térszint alatti elrendezését az MSZ 7487/2-80 sz. szabvány tartalmazza, amelyből a beépítéseket az alábbiak befolyásolják jelentősen:

- Vízvezeték előírt védőtávolsága épülettől DN 300-ig: 3,0 m

DN 700-ig: 5,0 m

- Vízelvezés védőtávolsága épülettől gravitációs csatornánál: 3,0 m

- A gázvezeték védőtávolságát az MSZ 7048 sz. szabvány írja elő.

Nyomásfokozat	I. kategória	II. kategória	túlnyomás nélküli közmű v. műtárgy
Kisnyomás	3 (2)	2 (1)	1 (0,5)
Középnomás	4 (3)	3 (2)	2 (1)

(A zárójeles adatok a védelemmel ellátott gázvezetésekre vonatkoznak. I. kategóriájú épület min. 200 fő befogadására alkalmas, vagy alapincézetlen, lakott pincéjű, a II. kategóriájú épület ha alapincézett, de nem lakás)

Az MSZ 151/86 szabvány az erősáramú szabadvezetékek megközelítését és keresztezését szabályozza.

A 120 kV-os szabadvezeték az épület határoló síkjai és a veztő szál között mért távolság a legkedvezőtlenebb helyzetben is legalább 18 m legyen. A távvezeték biztonsági övezetében létesítmény és építési tevékenység csak az OVIT állásfoglalásának figyelembevételével engedélyezhető. A távvezeték oszlopaitól az épületet 8,0 m-nél közelebb elhelyezni nem lehet.

(2) A meglévő közművekhez (hálózatokhoz való csatlakozásokat gondosan, előfeltárás alapján kell megépíteni. A kiváltásra kerülő közműhálózatokat és használaton kívüli vezetéseket elbontását úgy kell megépíteni, hogy a közműszolgáltatásban kimaradás ne legyen.

(3) A tervezett szennyvízáttemelő részére közterületen helyet kell biztosítani úgy, hogy úttal megközelíthető legyen.

(4) A 151949 hrsz. 151022/2 hrsz-ú telkeken a meglévő távfűtő vezeték keresztül megy, ezeken a helyeken a beépítést úgy kell kialakítani, hogy a nyomvonal fölötti terület szabadon maradjon.

### **13. § — Záró rendelkezések**

(1) Ez a rendelet a jóváhagyás napján lép hatályba és rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyeknél is alkalmazni kell.

(2) A rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a területen korábban érvényben volt valamennyi részletes rendezési terv ide vonatkozó része hatályát veszti. (R-33080, R-33071, R-9919, R-22503, R-31293, R-35019, R-25740, R-33468, R-28482, R-23775, R-30054)

### **14. § — Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.**

## **INDOKOLÁS**

Az 1991. évi XX. tv. 74-83. paragrafusai, valamint az 1991. évi XXIV. tv. 8. paragrafus (4) bek. alapján a kerületi Képviselő-testület hatásköre a Részletes Rendezési Terv jóváhagyása. A terv a Lakatos utcai és Havanna lakótelepek városépítészeti összekapcsolására, az Üllői út lajosmizsei sorompótól a Piros iskoláig terjedő szakaszának a kerület üzleti tengelyévé fejlesztésére, a Margó Tivadar utca Fórum mozi és Bartók Lajos utca közötti részének üzletutcává alakítására tesz javaslatot.

A terv révén megszűnnek a korábbi R-22.503 számú RRT Üllői út mentén szabadon állóan tervezett tízszintes beépítési magasságra vonatkozó előírásai. Az új előírás: zártsorú beépítés max. 10,5 m-es beépítési magassággal 5, ill. 10 m-es előkerttel.

A terv megszünteti a Fórum mozi előtti, öt utca becsatlakozásával létrejövő, nehezen belátható, balesetveszélyes csomópontot, s a Margó Tivadar utca felé irányuló forgalmat - a bevezető szakasz lezárásával - az Üllői út-Bartók Lajos utcai, forgalmi lámpával szabályozott csomópontra tereli át, a Bartók Lajos utcai forgalmi viszonyok rendezésével.

A Margó Tivadar utca üzleti szakasza zsákutca jelleggel a Bartók Lajos utca felől közelíthető meg.

Az Üllői út forgalmát a távlatban a Lajosmizsei vasút fölött felüljáró vezeti át 2 villamosvágány és 2 közúti forgalmi sáv szélességében.

Az Üllői útnak teljes hosszában 2x2 forgalmi sávra szélesítése nem cél. A XVIII. kerület városfejlesztési - ezen belül közlekedésfejlesztési - koncepciója szerint, amivel a Városfejlesztési és Környezetgazdálkodási Bizottság 77/1993.(VII.5.) VKB sz. határozatával egyhangúlag egyetértett, a 4-es számú országos főközlekedési út Üllői úton haladó átmenő nehéz teherforgalmát a Gyömrői útra és Repülőtéri gyorsforgalmi útra kell áterelni, a szalagkorlátok megszüntetésével és a két útnak 2x3 sávos városi úttá egyesítésével. Természetesen forgalmi csomópontokban az Üllői úton is felálló sávok kialakítása szükséges. A 2x1 forgalmi sáv megtartása mellett 2x1 parkoló sáv létrehozása indokolt a tervezett üzletek kiszolgálására.

A részletes Rendezési Terv elfogadása révén a területen hosszú idő óta érvényben lévő irreális beépítési előírások - amelyek gyakorlatilag építési tilalmat jelentettek - megváltoztatásával megindulhat a területnek a kerület kertvárosi jellegéhez igazodó beépítési magasságú, vállalkozási alapon történő fejlesztése, különös tekintettel a területen található számos önkormányzati tulajdonú telekre.

A terv lakossági tájékoztatóján a Fórum moziban 1994. június 2-án, ezt követően a Városháza előcsarnokában egy hónapig rendezett, a tervet bemutató kiállítás ideje alatt a lakosság részéről az RRT-vel kapcsolatban érdemi észrevétel nem merült fel.

A KTM-ÉH Közép-Magyarország Területi Főépítésze és Budapest Főváros Főpolgármester-helyettese 41.0474/94. számú augusztus 29-én kelt leiratában, valamint Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Városrendezési Ügyosztálya 22-741/3/94. számú augusztus 1-jén kel szakvéleményében a terv elfogadását támogatta.

A közművek (Vízművek, Csatornázási Művek, Elektromos Művek, Gázművek, Távfűtőművek) a tervhez hozzájárultak.

A Városfejlesztési és Környezetgazdálkodási Bizottság 18/1994.(V.8.) VKB sz. határozatával a tervet a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolta.

**B u d a p e s t , 1994. szeptember 29.**

**Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna sk.**  
*j e g y z ő*

**Dr. Molich Endre sk.**  
*polgármester*

**\*\*\* Jelen rendeletet módosította a 13/2002. (IV.02.) sz. rendelet**