

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

30/1997. (X. 21.) sz. rendelet

a Budapest, XVIII. kerület Belső Gyömrői út - Csap utca - Sajó utca - Ferihegyi repülőtérre vezető út által határolt terület részletes rendezési tervének jóváhagyásáról

Budapest Főváros XVIII. ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az építésügyről szóló, többször módosított 1964. évi III. tv. 6. §. (4) bekezdése értelmében, valamint, az 1991. évi XX. tv. 74-83. §.-okban foglalt felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. § — Az előírások hatálya

- (1) A jelen terv területi hatálya a Budapest, XVIII., Belső Gyömrői út - Csap utca Sajó utca - Ferihegyi Repülőtérre vezető út által határolt területre terjed ki.
- (2) A jelen terv hatályba lépésével az R-35283 és az R-35776 tervtári számú részletes rendezési tervek előírásai változatlanul hatályban maradnak
- (3) A jelen szabályozási előírások a mellékelt szabályozási tervvel együtt érvényesek.

2. § — Az előírások alkalmazása

- (1) Az 1. § (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, építésre szolgáló földterületen építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra építési hatósági engedélyt kiadni csak az Országos Építésügyi Szabályzatnak (OÉSZ), a Budapesti Városrendezési Szabályzatnak (BVSZ), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak, valamint a jelen terv szabályozási tervének és szabályozási előírásainak megfelelően szabad.
- (2) A jelen terv alábbi előírásait kötelezőnek kell tekinteni és be kell tartani:
 - különböző rendeltetésű területeket elválasztó határvonalak
 - építési övezetek határvonala
 - övezeti jellemzők
 - szabályozási vonalak
 - kötelező beépítési vonalak
 - kötelező előkert, illetve hátsókert mérete
 - épületekben megvalósítható maximális lakásszám
 - telek maximális beépítési %-a
 - épület maximális homlokzatmagassága
- (3) A (2) bekezdésben felsorolt elemek megváltoztatása a részletes rendezési terv módosítását vonja maga után.
- (4) A (2) bekezdésben nem szereplő elemek irányadó jelleggel szabályozottak, azok az RRT módosítása nélkül változtathatók.

3. § — Területfelhasználás, övezeti besorolás

- (1) A jelen terv által érintett terület jelenlegi területfelhasználási kategóriába sorolása alapján '
 - 05 jelű lakóterületi övezetbe
 - 60 jelű közlekedési övezetbe
 - 71 jelű közpark övezetbe és
 - 72 jelű erdő övezetbe

- tartozik.
- (2) A részletes rendezési terv övezetmódosítási javaslata szerint az alábbi övezetmódosítások hajtandók végre:
- a.)
- A 3. jelű tömbben levő 157582 és 157583 hrsz. 2 db ingatlan,
 - a 4. jelű tömbben levő 157571 @ 157573 hrsz. közötti 3 db ingatlan,
 - az 5. jelű tömbben levő 157425 @ 157429 hrsz. közötti 5 db ingatlan
 - a 6. jelű tömbben levő 157435 @ 157443 hrsz. közötti 9 db ingatlan,
 - a 7. jelű tömbben levő 157462 @ 157466 hrsz. közötti és 157468 @ 157469 hrsz. 7 db ingatlan
 - a 8. jelű tömbben levő 157509 @ 157513 hrsz. és a 157516 hrsz. 6 db ingatlan,
 - a 9. jelű tömbben levő 157518 hrsz. ingatlan 60 jelű közlekedési övezetből 05 jelű lakóövezetbe sorolandó.
- b.)
- Az 5. jelű tömbben levő 157410 @ 157424 hrsz. közötti 15 db ingatlan,
 - a 6. jelű tömbben levő 157444 @ 157454 hrsz. közötti 11 db ingatlan,
 - a 7. jelű tömbben levő 157456 @ 157461 hrsz. közötti 6 db ingatlan,
 - a 8. jelű tömbben levő 157514 - 157515 hrsz. 2 db ingatlan 60 jelű közlekedési övezetből 34 jelű intézményi övezetbe sorolandó.
- c.) A 15 jelű tömbben levő 157264 hrsz. ingatlan 72 jelű erdő övezetből 60 jelű közlekedési övezetbe sorolandó.
- d.)
- A 15 jelű tömbben levő 157239 @ 157263 hrsz. közötti és a 157265 hrsz. 26 db ingatlan,
 - a 16 jelű tömbben levő 157227 @ 157237 hrsz. közötti 11 db ingatlan 72 jelű övezetből 05 jelű lakóövezetbe sorolandó.

4. § — Közterület szabályozás - telekalakítás

- (1) A 157225 hrsz. ingatlan a (157226) hrsz. közterülethez csatolandó.
- (2) A területen meglévő telekosztás a (3) és (4) bekezdésben közölt kivételekkel a jelenlegi formában megtartható.
- (3) Az Ugocsa utca mentén - az Ugocsa utca - Abaújvár utca által meghatározott tömbben levő - ingatlanok száma a kialakult állapotnak megfelelően eggyel csökkenthető, a telekalakítás annak megfelelően - a szabályozási terven megadottak szerint - módosítható.
- (4) A 15. jelű. tömbben levő 157239, 157240 és 157241 hrsz. telkek telekalakítása a szabályozási terv szerint módosítandó.
- (5) Az intézményi területen levő telkek a megvalósítandó funkciónak megfelelő mértékű telkekké összevonhatók. A telekösszevonás engedélyezéséhez a főépítész állásfoglalása szükséges.
- (5) Telekhatár-rendezés az OÉSZ és BVSZ előírásai szerint engedélyezhető.

5. § — Általános építési előírások, beépítési mértékek

- (1) A szabályozási terven jelzett épületek, építmények elbontandók.
- (2) Az építési telkek beépítését a szabályozási terven rögzítettek, valamint a részletes előírásokban foglaltak szerint kell megvalósítani.
- (3) A telkek legnagyobb beépítési mértéke: 25%.
- A megvalósítható legnagyobb szintterület: 0,5 m²/telek m²

- Az épületek legnagyobb homlokzatmagassága 7,5 m
- (4) A területen csak magastetős épület építhető, a tetőhajlás 35-45° között lehet, tetőhéjalásként azbesztcement, műanyag hullámlemez és nádfedés nem alkalmazható.
 - (5) A tetőtér beépítése nem engedélyezhető.
 - (6) Építési és használatbavételi engedély csak a 10 §. (1) bekezdésben előírtak szerinti - akusztikai követelmények betartását igazoló - méretezés, szakvélemény birtokában adható.
 - (7) A (3) - (6) bekezdésben rögzített előírásokat a már meglévő épületek átalakításának engedélyezése során is alkalmazni kell.
 - (8) Az ingatlanok közterületi határvonalán épített kerítés csak áttört kivitelben, maximum 1,80 m magassággal valósítható meg.

6. § — Lakóterületre vonatkozó részletes előírások

- (1) A jelen tervjövahagyását megelőzően is lakóterületbe sorolt ingatlanokon elhelyezendő lakóépületre részleges közművesítettség megléte esetén is adható építési engedély.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott területen a szabályozási terven jelzett beépítéstől a főépítész engedélyével el lehet térni.
- (3) Az (1) bekezdésben jelzett területen a lakosság ellátását szolgáló építmény épületként csak teljes közművesítettség esetén valósítható meg.
- (4) Az (1) bekezdésben nem szereplő lakóingatlanokat érintően csak teljes közművesítés biztosítása esetén adható építési engedély.
- (5) A (4) bekezdésben meghatározott területen - a meglévő telekstruktúra figyelembevételével - kizárólag ikerházas vagy csoportos házas (láncház, sorház) beépítés valósítható meg a szabályozási terven megadott módon.
- (6) Csoportos házas beépítés megvalósítása esetén az összefüggő épületegységekre kizárólag egy eljárásban adható építési engedély.
- (7) A lakóterületen melléképületi funkció kizárólag a főépület tömegéhez szervesen illeszkedve, azzal egységet képezve valósítható meg. A gépkocsitárolót tartalmazó épületrész az előkertbe benyúlhat.
- (8) A lakóterületen növénytermesztés céljára szolgáló üvegház és fóliasátor, valamint állattartás céljára szolgáló építmények nem engedélyezhetők.

7. § — Intézményterületre vonatkozó részletes előírások

- (1) Az intézményterületen elsősorban a lakosság alapfokú ellátását szolgáló ellátó, szolgáltató, valamint sport- és testedzés célú létesítmények valósíthatók meg.
Nem létesíthető egészségügyi, oktatási és egyéb nevelési célú intézmény, szociális otthon, pihenő, alkotó célú intézmény és lakóépület.
- (2) A főfunkcióhoz kapcsolódóan - kiegészítő funkcióként - az intézményi épületben lakás is megvalósítható.
- (3) Az intézményi területen építési engedély csak teljes körű közművesítettség biztosítása esetén adható.
- (4) A területen kizárólag az épület funkcionális kiszolgálásához szükséges melléképület (pl. porta) helyezhető el.

8. § — Közlekedés, gépjárművek elhelyezése

- (1) A közlekedési területek és létesítmények kialakításánál a terv közlekedésfejlesztési tervjavaslatát kell irányadónak tekinteni.
- (2) A Pest külső kerületei közötti kapcsolatot biztosító útvonal céljára a 19-21 jelű tömbök szabályozási terven jelzett részét fenn kell tartani.
- (3) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, de minimum az OÉSZ 78. §. (2) bekezdésben foglalt normatívák szerinti számú gépjármű elhelyezéséről a telken belül kell gondoskodni.
- (4) 10-nél több gépkocsi elhelyezésére szolgáló parkoló kizárólag fásítottan alakítható ki.

9. § — Közművek

- (1) A közműlétesítmények kialakításánál a terv közműfejlesztési tervjavaslatait kell irányadónak tekinteni.
- (2) Az 1-13. jelű. tömbökben részletes közművesítéssel megvalósítható lakóépületekhez kizárólag zárt szennyvíztároló létesíthető.
- (3) A hiányzó közművek kiépítését követően azokra a már beépített ingatlanokat is rá kell kötni.

10. § — Környezetvédelem, környezeti állapot javítása

- (1) Új épület vagy épületrész megvalósítása esetén az épületek passzív akusztikai védelmének megoldottságát - az építési - használatbavételi engedélykérelem részeként, a jelen terv környezetvédelmi tervfejezetében előírtak szerint kimunkált - zajvédelmi (akusztikai) szaktervező által készített tervdokumentáció, illetve szakvélemény segítségével igazolni kell.
- (2) Az építmények telepítése, elhelyezése, megvalósítása, illetve a meglévők átalakítása, felújítása során biztosítani kell, hogy annak rendeltetésszerű használata ne okozzon a vonatkozó jogszabályokban megengedett mértéket meghaladó környezeti terhelést, a környezet rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.
- (3) A területen a talajt, talajvizet szennyező, illetve a megengedettnél nagyobb mértékű levegőszennyezést, zaj- és rezgésterhelést okozó tevékenység nem végezhető.
- (4) A környezetvédelem, illetve környezeti állapot javítása érdekében a terv környezetvédelmi javaslatait kell irányadónak tekinteni.

11. § — Környezetalakítás, zöldterület fejlesztés

- (1) A közterületeken a terv zöldfelület fejlesztési javaslata szerinti fasorok alakítandók ki, illetve a meglévő fasorok kiegészítendők. Új fasor telepítése esetén a fafaj kiválasztásánál meg kell kérni a Polgármesteri Hivatal Településgazdálkodási és Vállalkozáskoordinációs Iroda véleményét is.
- (2) Intézményi övezetben új épületek létesítésénél az építési engedélykérelem részeként táj- és kertépítész mérnök által készített környezetrendezési tervet is be kell nyújtani.
- (3) A lakóövezetek építési telkeinek beépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a telek zöldfelületének kialakításáról oly módon, hogy - a meglévő faállományt is figyelembe véve - a teljes telekterület minden 150 négyzetmétere után legalább egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fa legyen a telken. Az egyedi telek teljes területének 60 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

- (4) Az intézményi övezet telkei beépítésre nem kerülő részének legalább 2/3-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani. A területen nagy lombfelületet növelő díszfák és fenyőfélék telepítendő /pl. Platanus hybrida, Catalpa bignonioides, Pinus nigra/.
- (5) A közpark terület fejlesztését a terv zöldfelület-fejlesztési javaslatának figyelembevételével készített környezetrendezési terv alapján kell végrehajtani.
- (6) A zajgátló földmű rézsűinek erózió ellen való védelméről talajtakaró cserjék telepítésével kell gondoskodni.
- (7) A területen levő idős értékes lombos fák védelméről gondoskodni kell.
- (8) Fakivágás csak az áttelepítés lehetőségét kizáró kertészeti szakvélemény alapján, illetve a tervezett épület építési területébe eső fák esetén engedélyezhető.
- (9) Engedélyezett fakivágás esetén a fák pótlásáról - értéküknek és jellegüknek megfelelően - a kerületi Önkormányzat által meghatározott módon gondoskodni kell. A fapótlás során annyi előnevelt fát kell ültetni, hogy azok törzsátmérőjének összege 50 %-kal haladja meg a kivágott fák törzsátmérőjének összegét.
- (9) A zöldfelületek fenntartásáról, a hulladékok folyamatos elszállításáról a mindenkori tulajdonosok kötelesek rendszeresen gondoskodni.

12. § — Egyéb rendelkezések

- (1) A jelen terv övezetmódosítási javaslata alapján lakó-, illetve intézményi területbe sorolt ingatlanok zajgátló övezetbe sorolásának, azzal összefüggő építési korlátozásnak tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.
- (2) Az érintett ingatlanok csak az (1) bekezdésben előírtak végrehajtását követően értékesíthetők.
- (3) A felépítmények használatba vételét követő 180 napon belül a tulajdonos gondoskodni köteles épületfeltüntetési vázrajz elkészítéséről és annak telekkönyvi (földhivatali városmérési térképeken történő) bejegyeztetéséről.
- (4) Jelen rendelet a Fővárosi Közgyűlés övezetátsorolási jóváhagyó döntését követően lép hatályba.

B u d a p e s t , 1997. október 16.

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

Dr. Mester László sk.
polgármester

INDOKOLÁS

Az 1991. évi XX. tv. 74-83 §-ai alapján a területi Képviselő-testület hatásköre a részletes rendezési terv jóváhagyására.

Az 1.§(1)-ben körülhatárolt területen a Bálint és Társa. Kft. készített részletes rendezési tervet, az Önkormányzat megbízásából és finanszírozásában.

A XVIII. ker. Belső Gyömrői út - Csap utca - Sajó utca-Ferihegyi repülőtérre vezető út által határolt területen évtizedek óta rögzült lakóházas beépítés található, de jelen van a közművesített körülmények melletti kertművelés. Mindezek együttes jelenléte vetette fel az egységes lakóterületté nyilvánítás gondolatát.

A Budapest ÁRT munkaközi dokumentációja egy bizonyos fázisban tartalmazta az elképzelést, jelenlegi stádiumában a lakóterületi hasznosítástól támogatásáról visszavonult

Kerületünk fejlesztési koncepciója is tartalmazza az 1.§.(1)-ben körülhatárolt terület lakóterületté nyilvánításának gondolatát.

A Közép-Magyarországi Területi Főépítész Iroda a tárgybani RRT vizsgálati és program részét támogatta.

A Tűzrendészeti Hatóság az elképzelést szintén támogatta. Az ÁNTSZ ismételt véleményalkotás után - a zajgátlási előírások betartása mellett - hozzájárulását adta a tervezett lakóház beépítéséhez.

A Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal illetékes ügyosztályai a vizsgálat és program véleményezése során - ellentétben Budapest főépítészével - nem fogalmaztak meg egységes támogató álláspontot.

A lakossági fórumot 1997. május 11-én megtartottuk, az elképzelést a lakosság támogatta.

A Budapest XVIII. kerületi Önkormányzat bizottságai megtárgyalták:

1997. szept. 22. Egészségügyi és Környezetvédelmi Bizottság.

1997. szept. 22. Vagyongazdálkodási Bizottság

1997. szept. 29. Településfejlesztési Bizottság.

Budapest Főváros Önkormányzata Főpolgármesteri Hivatal Városrendezési Ügyosztálya a tervettérképtári számon nyilvántartásba vette.

A rendelet tartalma:

- 1.§. Az előírások hatálya
- 2.§. Az előírások alkalmazása
- 3.§. Területfelhasználás, övezeti besorolás
- 4.§. Közterületi szabályozás - telekalakítás
 - ◊ ad (2) A területen meglévő és telekkönyvezett telekstruktúra, illetve a meglévő beépítés és tulajdonviszonyok figyelembevételével a telekalakítás módosítása nem indokolt.
 - ◊ ad (3) A hivatkozott területen a ténylegesen használt telekterület eltér a telekkönyvi állapottól, s a meglévő felépítmények létesítése során is a módosított telekállapotot vették figyelembe.
- 5.§. Általános építési előírások, beépítési mértékek
 - ◊ ad (5) A területet érő repülési zajterhelés irányának, a zajcsillapítási igényének, valamint az általánosan alkalmazott szerkezeteknek a figyelembevételével a tetőtér beépítése nem megoldható, az csak aránytalan költséges megoldásokkal lenne lehetséges.
- 6.§. Lakóterületekre vonatkozó részletes előírások
 - ◊ ad (1) A szabályozás tiszteletben tartja az érintett ingatlantulajdonosok szerzett jogait.
 - ◊ ad (5) A programban csoportházasként tervezett beépítés a kerület kérésére módosult ikerházas beépítésre, biztosítva a csoportházas építés lehetőségét is.
- 7.§. Intézményterületre vonatkozó részletes előírások
- 8.§. Közlekedés, gépjárművek elhelyezése
- 9.§. Közművek
- 10.§. Környezetvédelem, környezeti állapot javítása

- ◊ ad (1) A Közlekedési - repülési eredetű zajterhelés ellen passzív akusztikai védelem szükséges - az adott funkcióhoz tartozó belső téri határértékek teljesítését kell igazolni, (hang- és léghangszigetelés).
- 11.§. Környezetalakítás, zöldterületi fejlesztés
- 12. §. Egyéb rendelkezések
 - ◊ ad (1) A közhiteles ingatlan-nyilvántartási bejegyzés kapcsán minden érintett az ingatlan megvásárlásakor értesülhet a beépítés lehetőségeiről, kötelmeiről, dönthet azok vállalásáról.

A részletes rendezési terv elfogadása a fentiek alapján indokolt.

B u d a p e s t , 1997. október 16.

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

Dr. Mester László sk.
polgármester