

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

38/1997. (XI. 25.) sz. rendelet

a Budapest XVIII. ker. Üllői út - Thököly u. - Nefelejcs u. - Haladás u. által határolt terület, valamint a Kossuth tér Részletes Rendezési Tervének jóváhagyásáról

Budapest, Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzatának Képviselő-testülete az építésügyről szóló 1990. évi LXV. tv. 1991. évi XX. tv. 75. §-ával módosított 1964. évi III. tv. 6. §-a, továbbá a 30/1964. (XII. 2.) Korm. számú rendelettel módosító 25/1992. (I. 28.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján, figyelemmel a 42/1992. (VII. 16.) és a 69/1992. (XII. 21.) AB határozatokra is, az alábbi rendeletet alkotja:

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. § Előírások hatálya

(1) Jelen szabályozási előírások hatálya az Üllői út - Haladás u. - Nefelejcs u. - Thököly u. által határolt területre és a Kossuth térre terjed ki. *(Továbbiakban a tervezési terület.)*

(2) A részletes rendezési terv célja az (1) bekezdésben körülhatárolt terület beépíthetőségének meghatározása.

(3) Jelen előírások a mellékelt szabályozási tervlappal együtt érvényesek.

2. § — Az előírások alkalmazása

(1) Az 1.§ (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, építési területet kialakítani, bármely létesítményt elhelyezni, valamint ilyen célra építési hatósági engedélyt kiadni, csak az Országos Építésügyi Szabályzatnak és a Budapesti Városépítészeti Szabályzatnak, az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak megfelelően, illetve jelen szabályozási tervnek és előírásoknak megfelelően szabad.

(2) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni és be kell tartani:

- építési övezetek határait és övezeti jellemzőket,
- az építési telkek rendeltetését, beépítési százalékokat,
- az épület(ek), építmény(ek) kialakítására vonatkozó előírásokat, homlokzatmagasság, tetőforma, zöldfelület

(3) A 2.§ (2) bekezdésében említettek kötelező jellegűek, ezért azok megváltoztatása csak a rendezési terv módosításával történhet.

(4) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint a 2.§ (2) bekezdésében nem említett elemek irányadó jellegűek, ezért azok a rendezési terv módosítása nélkül változtathatók.

RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

3. § Építési övezetek meghatározása

(1) A tervezési területen az alábbi terület-felhasználási kategóriák találhatók:

- intézményterület
- lakóterület
- zöldterület
- közterületek

(2) A Budapest Városrendezési Szabályzat

- a./ 24.§-a szerint a lakosság ellátását szolgáló intézmény 34-es,
- b./ 25.§-a szerint a jelentős zöldfelületet igénylő intézmény 35-ös,
- c./ 14.§-a szerint a lakóterület 05-ös,
- d./ 28.§-a szerint a közpark 71-es, övezeti besorolású.

4. § A lakosság ellátását biztosító intézmények elhelyezését szolgáló intézményterület

(1) Az intézményterület a BVSZ 24.§-a szerint a 34-es övezetbe tartozik.

(2) Az övezet teljes közművesítéssel ellátott építési telkein főépületként

- a./ intézmények építményei
- b./ ellátó, szolgáltató építmények,
- c./ lakó és szállásépületek helyezhetők el.

(3.) A tervezési terület 34-es övezeti besorolású teljes közművesítéssel ellátott telkeire vonatkozó részletes előírások:

3.1. Üllői út menti beépítés

- a./ a maximális beépítettség: földszinten 100%, a további szinteken 75 %
- b./ a maximális homlokzatmagasság: 9,0 m
- c./ az épületek magastetősek, melynél a tetőhajlásszög 30-45° lehet

d./ az irányadó szabályozással kijelölt közterületek fölötti sáv passzázs-rendszerrel beépíthető a gyalogos átjárás biztosításával.

3.2. Vásárcsarnok területe

a./ a maximális beépítettség: 50 %, mely magába foglalja a sátras elárúsítóhelyeket is

b./ a maximális homlokzatmagasság: 9,0 m

c./ az épület magastetős, a tetőhajlásszög 30° lehet

d./ az épület tetőfedése korcolt fémlemez fedés

3.3. A Könyvtár bővítésére vonatkozó előírások

a./ maximális beépítettség: 40 %

b./ az új épület homlokzatmagassága azonos legyen a meglévő épületével

c./ az épület magastetős, melynél a tetőhajlásszög 30-45° lehet

3.4. A gimnázium és a szakközépiskola közti területen kialakított ingatlanra vonatkozó előírások

a./ a maximális beépítettség: 40 %

b./ a maximális homlokzatmagasság: 9,0 m

c./ az épület magastetős, melynél a tetőhajlásszög 30-45° lehet

3.5. Nefelejcs utca és Haladás utca sarkán található intézményterület

a./ a maximális beépítettség: 40 %

b./ a maximális homlokzatmagasság: 7,5 m

c./ az épület magastetős, melynél a tetőhajlásszög 30-45° lehet

(4) Az övezet építési telkei beépítésre nem kerülő részének 2/3-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

5. § — A jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló intézményterület

(1) Az övezet az intézményterületnek a jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló része. (35-ös építési övezet)

(2) Az övezet teljes közművesítéssel ellátott építési telkein főépületként:

a./ egészségügyi, szociális, művelődési és nevelési-oktatási, testnevelési és sportolási, tudományos és nem üzemi jellegű kutatási intézmények építményei,

b./ közhasználatú kerttel is rendelkező intézmények (állatkert, botanikus kert, arborétum, temető, stb.) építményei,

c./ lakó- és szállásépületek helyezhetők el.

(3) A tervezési terület 35-ös övezeti besorolású teljes közművesítéssel ellátott telkeire vonatkozó részletes előírások.

3.1. A sportcsarnok bővítése fedett uszodával:

a./ a maximális beépítettség: 30 %

b./ a maximális homlokzatmagasság: igazodjon a meglévő épülethez

c./ az épület magastetős, melynél a tetőhajlásszög 30-45° lehet.

(4) Az övezet építési telkeinek beépítésével egyidőben gondoskodni kell a telek zöldfelületének kialakításáról oly módon, hogy a telek területének minimum 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

6. § — Lakóterület

(1) A lakóterület a BVSZ. 14.§. szerint 05-ös lakóövezetbe tartozik, mely a lakóterület legfeljebb - négylakásos - lakóépületek elhelyezését szolgáló része.

(2) Az övezet területén új építési telket kialakítani teljes közművesítettség megléte esetén szabad.

(3) Az övezetben főépület csak teljes közművesítéssel ellátott építési telken építhető.

(4) Az övezet teljes közművesítéssel ellátott építési telkein főépületként:

a./ a lakosság ellátását szolgáló építmény,

b./ szállásépület,

c./ irodaépület, is elhelyezhető.

(5) Épületbővítés, illetve új épület építése esetén:

a./ beépítés módja: szabadonálló

b./ maximális beépítettség: 25 %

c./ maximális homlokzatmagasság: 4,5 m

d./ az épület magastetős, melynél a tetőhajlásszög 30-45°

(6) Az övezetben melléképület nem helyezhető el.

(7) Az övezetben a melléképítmények közül:

- a./ kerti építmény,
- b./ növénytermesztés céljára szolgáló növényház (üvegház és fóliasátor),
- c./ hulladéktartály-tároló,
- d./ kirakatszekrény,
- e./ közmű-becsatlakozás építménye,
- f./ közműpótló építmény helyezhető el.

(8) Az övezet építési telkeinek beépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a telek zöldfelületének kialakításáról oly módon, hogy - a meglévő faállományt is figyelembe véve - a teljes telekterület minden 150 m²-e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fa legyen a telken. Az egyedi telek teljes területének 60 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

7. § — Közpark

(1) A BVSZ 28.§-a szerint a 71-es övezetbe a közpark tartozik.

(2) A tervezési területen 2 darab közpark található:

I./ Kossuth tér meglévő, beállt növényzetű közpark

1./ A Kossuth téren található Park söröző-étterem és a Szabadtéri Színpad bontandó

2./ Bontás után a terület parkosítandó, és a szabályozási terven megjelölt helyen emlékmű létesítendő

II./ A feltöltött bányagödör területén kialakítandó közpark

1. /A park területének 2 %-án:

- a./ vendéglátás, az idegenforgalom építményei közül a szálláshelyek kivételével,
- b./ a szabadidő eltöltése,
- c./ a pihenés
- d./ a testedzés építményei (sétaút, pihenőhely, tornapálya, gyermekjátszóter),
- e./ a területet igénybe vevők számára szükséges vendéglátás, idegenforgalmi intézmények létesítményei (a szálláshelyek kivételével),
- f./ az ismeretterjesztés építményei,
- g./ a terület fenntartásához szükséges építmények,
- h./ terepszint alatti építmény csak mélygarázs számára helyezhető el.

(3) A szabályozási tervben jelölt helyen szabadtéri színpad létesítendő, a 12.§-ban foglalt előírások betartásával.

(4) A közparkban a közhasználat elől elzárt terület a közpark területének 20 %-át nem haladhatja meg.

(5) A közpark területének jelentős hányada feltöltött bányagödör. Ezért a közpark területén elhelyezésre kerülő épületeknél ezt figyelembe kell venni.

8. § — Közterületek

(1) A területen lévő közterületek:

- feltáró utak,
- tömbparkolók,
- az Üllői úttal párhuzamos sétáló utca

(2) A sétáló utca kialakítására vonatkozó előírások:

- az utcát díszburkolattal kell ellátni
- növényzet és az utcabútorok elhelyezésére kertészeti tervet kell készíteni
- a kialakításra kerülő tereken (2 db) díszkutat vagy szökőkutat kell elhelyezni

9. § Közlekedés

(1) A tervezési területet határoló utak szabályozási szélessége:

- Üllői út: 40 méter
- Haladás utca: 22 méter
- Nefelejcs utca: 22 méter
- Thököly utca: 25 méter

(2) A közpark területén feltáró gyalogutat kell kialakítani, egyébként a gyalogos közlekedés az utak mentén kiépített járdán történik.

(3) A tervezési területen található ingatlanok parkolási igényét telken belül kell megoldani.

(4) A közterületi parkolókat, valamint a Vásárcsarnokhoz tartozó parkolót fásítottan kell kialakítani.

10. § — Zöldterület

(1) A 71-es övezetbe tartozó területen a közpark kialakításához tájrendezési és kertészeti tervet kell készíteni.

A park tisztántartása, az elhalt növényzet pótlása a tulajdonos feladata.

(2) A tervezett feltáró utak két oldalán fasor telepítendő.

11. § — Közművek

(1) A közművek elhelyezésénél az OÉSZ előírásait és a vonatkozó ágazati előírásokat figyelembe kell venni.

(2) A feltöltött bányagödör körüli területek esetében:

a./ A közművek elhelyezésénél az ágyazat alkalmas legyen a biogáz szellőztetésére és a szükséges helyeken a gáz-záró réteg elhelyezésére.

b./ A közművek az építményhez flexibilisen, mozgástűrően csatlakozzanak.

c./ A földmunkák végzésénél biogáz előfordulására kell számítani, a szükséges óvintézkedéseket el kell végezni.

d./ A csatornákat gázzáróan kell kialakítani, azokat védőcsőbe kell helyezni.

12. § — Környezetvédelem

(1) A feltöltött bányagödör területére vonatkozó előírások:

a./ A bányagödör pereménél biogáz feltörésére lehet számítani, ezért gáztalanító kutakat kell létesíteni, a gázokat vezetékbe kell összegyűjteni és ki kell fáklyázni. A gázok összegyűjthetősége érdekében a felszínt gázzáróvá kell tenni.

b./ A beépítésre kerülő területek esetében a beépített vagy gázzáró térburkolattal ellátott felületek alatt a felszálló gázok a peremeken nagyobb koncentrációba szivárognak. Ezért az épületek alatt kis vastagságú, talajcserés gázzívargó-paplan és gázdrénező csővezeték rendszer építése szükséges. A gáz ezáltal elvezethető, kifáklyázható.

(2) A tervezési területen keletkező hulladék elszállításáról gondoskodni kell.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

13. § — Egyéb rendelkezések

(1) A szabályozási előírások azon területek vonatkozásában, amelyeket övezetmódosítás nem érint, a kihirdetés napján lépnek hatályba.

(2) A szabályozási előírások az övezetmódosítással érintett területeken a Fővárosi Közgyűlés övezetmódosítását követően lépnek hatályba.

(3) Ezen részletes rendezési terv jóváhagyásával az alábbi rendezési tervek hatályukat veszítik:

R - 9480
R - 17645
R - 25715
R - 33155
R - 35304

B u d a p e s t , 1997. november 20.

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

Dr. Mester László sk.
polgármester

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az 1991. évi XX. tv. 74-83. §-ai alapján a kerületi Képviselő-testület hatásköre a Részletes Rendezési Terv jóváhagyása.

A vonatkozó területen az Önkormányzat finanszírozásában a KASIB Mérnöki Manager Iroda kidolgozta a tárgy szerinti részletes rendezési tervet. A részletes rendezési terv célja területen vásárcsarnok, és piac, szabadtéri színpad és egyéb intézmény elhelyezése, a volt téglagyári terület rendezése, illetve a terület-felhasználás legoptimálisabb és legreálisabb meghatározása, a többi terület beépítési lehetőségeinek vizsgálata, a Kossuth tér rendezése.

A tervezési terület a Budapest XVIII. ker., Üllői út - Thököly u. - Nefelejcs u. - Haladás u. által határolt terület, valamint a Kossuth tér területe, melynek nagysága ~ 40 ha

A Képviselő-testület 1103/1996. (XI. 7.) sz. határozatának megfelelően a központi piac területének a volt téglagyár területét, azaz az Üllői út - Thököly u. - Nefelejcs u. - Haladás u. által határolt területet jelölte ki.

A Fővárosi Általános Rendezési Terv munkaközi dokumentációja és a még el nem fogadott XVIII. kerület városfejlesztési koncepciója szerint a terület a városrészközpont részére előirányzott terület, a terv ehhez igazodik.

A Településfejlesztési Bizottság az RRT vizsgálati és program részét többször tárgyalta, és 213/1997. (IX.01.); 235/1997 (IX.15.) sz. határozatainak megfelelően módosította az RRT programot, melyet

végül is a 295/1997. (X. 20.); 296/1997. (X. 20.) ; 297/1997. (X. 20.); 298/1997. (X. 20.) sz. határozataival elfogadott.

A lakossági fórumot 1997. november 17-én megtartottuk.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. § - Az előírások hatályát tartalmazza
2. § - Az előírások alkalmazását tartalmazza
3. § - Az építési övezetek meghatározását tartalmazza
4. § - Lakosság ellátását biztosító intézmények elhelyezését szolgáló intézmény terület szabályozását tartalmazza
5. § - A jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló intézmény terület szabályozását tartalmazza
6. § - A lakóterület szabályozását tartalmazza
7. § - Közparkok szabályozását tartalmazza
8. § - Közterületek szabályozását tartalmazza
9. § - Közlekedési területekre vonatkozó előírásokat tartalmazza
10. § - Zöldfelületre vonatkozó előírásokat tartalmazza
11. § - Közműlétesítményekre vonatkozó előírásokat tartalmazza
12. § - Környezetvédelemre vonatkozó előírásokat tartalmazza
13. § - A részletes rendezési terv hatálybaléptető rendelkezéseit tartalmazza

A Részletes Rendezési Terv elfogadása a fentiek alapján indokolt.

B u d a p e s t , 1997. november 20.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna sk.
je g y z ő

Dr. Mester László sk.
polgármester

***** Jelen rendeletet módosította a 14/2002. (IV.02.) sz rendelet**