

## 24/1998. (VI. 16.) sz. rendelet

### a Budapest XVIII. kerület, Hengersor utca - Benedek Elek utca - Endrődi utca - Reviczky Gyula utca által határolt tömb részletes szabályozási tervéről

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az Építésügyről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) a., valamint (3) a., pontja felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

#### AZ ELŐÍRÁSOK HATÁLYA

**1. § (1)** Jelen rendelet hatálya a Budapest XVIII. kerület, Hengersor utca - Benedek Elek utca - Endrődi utca - Reviczky Gyula utca által határolt területre terjed ki.

**(2)** A szabályozási terv célja az (1) bekezdésben körülhatárolt terület beépíthetőségének meghatározása, a jelenleg érvényben lévő tervek felülvizsgálata.

#### ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK

**2. § (1)** Az 1. § (1) bekezdésben meghatározott területen (továbbiakban a területen) létesítmények elhelyezésére telket, építési területet kialakítani, általában bármely létesítményt elhelyezni, valamint ilyen célra építési hatósági engedélyt kiadni csak az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet az országos településrendezési és építési követelményekről) az egyéb általános előírásoknak a jelen szabályozási tervnek, illetve előírásoknak megfelelően szabad.

**(2)** Jelen előírások csak a mellékelt szabályozási tervvel együtt érvényesek.

**(3)** A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

⇒ a szabályozási vonalat,

⇒ az előírt minimális előkertet,

⇒ a nagyfeszültségű elektromos vezeték védőtávolságát,

⇒ az egyes telkek övezeti besorolását,

⇒ az egyes övezetekben lévő telkek beépíthetőségének maximális és zöldfelületének minimális határértékeit.

**(4)** Az irányadó jelleggel szabályozott és a 2. § (3) bekezdésben fel nem sorolt szabályozási elemek irányadó jellegűek, ezért azok a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatók, illetve módosíthatók.

#### TERÜLETFELHASZNÁLÁS

**3. § (1)** A terv területe a Budapesti Városépítési Szabályzat 14. és 25. §-aiban meghatározott 05-ös jelű, illetve 35-ös jelű intézményterület. Ezen övezeteknek megfelelően alakítható a területen építési telek és helyezhetőek el létesítmények.

**(2)** A 151968/5 hrsz-ú ingatlan vegyes övezeti besorolását (05-ös, 35-ös) meg kell szüntetni, és az egész ingatlant 05-ös övezetbe kell sorolni.

#### TELEKALKITÁS

**4. § (1)** A 151959 hrsz-ú telek a Szabályozási Terven ábrázolt módon megosztásra kerül. A megosztott telek

- Hengersor u. felőli része 15.684 m<sup>2</sup>

- Endrődi S. u. felőli része 9.312 m<sup>2</sup> alapterületű.

**(2)** A 151955 és a 151958/3 hrsz-ú (FÖTÁV által használt) ingatlanokat egyesíteni kell.

**(3)** A (2) bekezdésben leírt egyesített ingatlannal egyesíteni kell a:

151958/4

151958/2

151958/1

151957 jelű ingatlanokat.

Az ingatlanon funkcióváltással vagy építéssel kapcsolatos engedély csak az egyesítés megtörténte után adható.

**(4)** A 35-ös övezetben az ingatlanok megoszthatók. Minimális kialakítható telekméret: 2000 m<sup>2</sup>.

#### BEÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK

**5. § (1)** A tervezési terület ingatlanjai jelen szabályozási előírások, illetve Szabályozási Tervben meghatározottak szerint építhetők be.

**(2)** Mindazon kérdésekben, ahol a Szabályozási Terv, illetve előírás az ingatlan beépítésére, az elhelyezhető építményekre vonatkozóan külön megkötést nem tartalmaz, a Budapesti Városrendezési Szabályzat övezeti előírásaiban meghatározottakat kell betartani.

**(3)** 35-ös övezetbe sorolt ingatlanok beépítési előírásai:

- ⇒ az övezet teljes területének beépítettsége maximum 20%
- ⇒ az övezetbe tartozó egyes ingatlanok maximális beépítettsége 35%
- ⇒ maximális épületmagasság F+2+ magastető
- ⇒ maximális homlokzatmagasság 10 m
- ⇒ ingatlan zöldterületi fedettsége minimum 30%.

**(4)** A jelenleg a FÖTÁV Rt. tulajdonában lévő ingatlan(ok)on - az övezetnek megfelelő funkcióváltás vagy, illetve új épületek megvalósítása akkor engedélyezhető, ha a 4. § (2), (3) bekezdésében részletezett telekalakítás megtörtént, továbbá:

- ⇒ a szabályozási tervben bontásra javasolt építményeket elbontották,
- ⇒ a szomszédos lakóépületek használatát az új építmény, vagy a meglévő funkcióváltása nem zavarja,

*új építmények építése:*

- ⇒ a magasfeszültségű vezeték védőtávolságát figyelembe veszi,
- ⇒ a (3) bekezdésben előírtak szerint történik,
- ⇒ a Szabályozási Tervlapon jelölt védendő fákat nem érinti, továbbá
- ⇒ a teljes parkolószükséglet telken belüli megvalósítása mellett történik,
- ⇒ az ingatlan ajánlott beépítése maximum 20%.

**(5)** A sportpálya telekterületéből leválasztott ingatlan beépítése a (3) bekezdésben felsoroltakon túlmenően:

- ⇒ a magasfeszültségű vezeték védőtávolságának figyelembevételével,
- ⇒ a parkolói igény telken belüli kielégítése mellett lehetséges.

**(6)** A megmaradó sportpálya telkének (az övezetre vonatkozó előírásokat kielégítő) részleges vagy teljes funkcióváltása lehetséges, de a területen a sport-szabadidő jellegű területhasználat megtartandó. A területen új épületet létesíteni, vagy akár részleges funkcióváltás végrehajtani csak:

- ⇒ a bontásra javasolt épületek egyidejű elbontásával,
- ⇒ a Reviczky utcai kerítés tömör kerítésre történő kicserélésével egyidejűleg lehet,
- ⇒ továbbá gondoskodni kell az előírt (BVSZ) mennyiségű parkoló telken belüli vagy (részben) a Reviczky Gyula utca mentén - parkolósáv kiépítésével - történő elhelyezéséről.

Új építmény elhelyezése a (4) bekezdésben előírtak betartásával létesíthető. Az előkert mélysége min. 6 m. Az előkertben gépkocsiparkoló elhelyezhető. Az ingatlan ajánlott beépítési aránya maximum 10%.

## **ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELME**

### **6. § (1) A föld védelme**

- ⇒ Veszélyes hulladék keletkezése esetén annak átmeneti tárolása csak szilárd burkolattal ellátott területen, megfelelő (rendelet által szabályozott) tartályokban lehetséges.
- ⇒ A fentiekben említett, a talaj védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

### **(2) A levegőtisztaság védelme**

- ⇒ Levegőtisztaság-védelmi bejelentőlapot kell benyújtani minden üzemeltetőnek, ahol légszennyező forrás vagy a hivatkozott 21/1986. MT. sz. rendeletben, illetve a 4/1986. OKTH utasításban meghatározott kazánössztesztelvény üzemel.
- ⇒ A fentiekben nem említett, a levegőtisztaság védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.
- ⇒ A szabályozási tervben meghatározott helyeken fasorokat kell telepíteni.
- ⇒ Parkosítással, kellő számú és méretű növényzet telepítésével kell elősegíteni a térségben a jó levegő minőségét.

### **(3) A vizek védelme**

- ⇒ A vízminőség védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni (5/1986. (VII. 10.) EüM. sz. rendelet).

### **(4) A csend védelme**

- ⇒ Az építési munkálatok megkezdése előtt a kivitelezőnek a 4/1984. (I. 23.) EüM. sz. rendelet alapján zajkibocsátási határértéket kell kérnie a helyi önkormányzattól és a meghatározott érték, illetve korlátozás betartását az építkezés teljes ideje alatt biztosítani kell.
- ⇒ A csend védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni (12/1983. (V. 12.) MT rendelet).
- ⇒ A közlekedési eredetű zaj esetén a belsőtéri határértékek teljesítését akusztikai tervezés alapján kiválasztott homlokzati szerkezetekkel, vagy a helyiségek zajvédelmi szempontú tájolásával kell biztosítani.

⇒ Az épületek funkcionális ellátását biztosító berendezések által sugárzott zajtól a helyiségeket megfelelő épületszerkezetek kiválasztásával kell védeni.

**(5) Védőtávolság**

⇒ A 11/1984. (VIII. 22.) Ip. M. sz. rendelet szerint az elektromos nagyfeszültségű vezeték 18-18 méteres védőtávolságán belül, tartós emberi tartózkodásra szolgáló építmény nem helyezhető el.

**(6) Hulladékkezelés**

⇒ A hulladékgazdálkodás szabályozását szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni (102/1996. (VII. 12.) Korm. rendelet).

**(7) Zöldfelületek és az élővilág védelme**

⇒ A tervezési területen a 35-ös építési övezetben minimum 30%-os zöldfelületi arányt kell biztosítani.

⇒ A volt bölcsőde területén lévő hársfa csoport védendő (Szabályozási tervlapon jelölve).

⇒ A zöldbetonnal fedett, fásított parkoló területének 70%-át lehet zöldfelületként számításba venni. Ehhez szükséges 4 gépkocsiallásonként egy faegyed telepítése.

⇒ A tervezési területen meglévő fát (növényzetet) kivágni, megszüntetni csak indokolt esetben és csak a hatályos jogszabályoknak megfelelően szabad.

⇒ Az építés miatt engedély alapján megszüntetett, elhalt növényzet visszapótlásáról - lombkorona egyenérték betartása mellett - kell gondoskodni. Ha a fakivágásra építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kihelyezendő növényzet fajtáját, az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

⇒ A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, korát, a teljesítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.

⇒ A kertépítési és fásítási munkákat kertészeti kiviteli terv alapján kell végezni.

⇒ A meglévő kerítések mentén álló faegyedeket meg kell védeni és új, fiatal előnevelt facsémekkel faszorrrá kell átalakítani.

## KÖZLEKEDÉS

**7. § (1)** A tervezési területet határoló közutak meglévő szabályozási szélessége és besorolása nem változik.

**(2)** A tervezési területen (a sportterület kivételével) a parkolási igényeket telken belül kell kielégíteni. A sportterület parkolási igényére vonatkozó előírást az 5. § (6) bekezdése tartalmazza.

## KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK

**8. § (1)** A területen új épületet létesíteni csak teljes közművesítés mellett szabad

**(2)** Közműlétesítmények elhelyezésénél az MSZ 7487/2-80 szabvány és a vonatkozó egyéb hatósági előírások és szabványok előírásai szerint kell eljárni.

**(3)** A területen trafó, gáznyomásszabályozó, illetve további közmű, illetve gépészeti berendezés, amennyiben azt ágazati szabvány, előírás nem tiltja, csak főépületek tömegén belül helyezhető el.

**(4)** A magasfeszültségű elektromos vezeték védőtávolságán belül a 6. § (5) bekezdés figyelembevételével a Szabályozási Tervben meghatározott magasságú építmények helyezhetők el.

## ZÁRÓ RENDELKEZÉS

**9. § (1)** Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg a tervezési területre érvényes korábbi R-35019 sz. részletes rendezési terv és rendelet hatályát veszti.

**(2)** A 35-ös övezet beépítésére vonatkozó szabályozási előírások a Helyi Építési Szabályzat elfogadását követően lépnek érvénybe.

**B u d a p e s t , 1998. június 11.**

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

**Dr. Mester László sk.**  
polgármester

## INDOKOLÁS

Az 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a Szabályozási terv jóváhagyása a kerületi Képviselő-testület hatásköre.

A Képviselő-testület korábbi döntése alapján a Budapest XVIII. kerület, Hengersor u. 8-22. sz. ingatlanból 15.684 m<sup>2</sup> az önkormányzat tulajdonába kerül, 9.312 m<sup>2</sup> pedig a Rába Rt. tulajdonában marad.

A Szabályozási terv célja az ennek megfelelő területarányos megosztás és a tömb egyes problémáinak rendezése.

A Szabályozási terv programját a Településfejlesztési Bizottság 233/1997. (IX. 01.) TFB sz. határozatában észrevételekkel elfogadta. A tervet a Közép-Magyarországi Területi Főépítészeti Iroda, a Fővárosi Közgyűlés Várostervezési és Városképvédelmi Bizottsága, az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat, a Tűzrendészeti Hatóság, a XVIII. kerület Önkormányzat Településgazdálkodási és Vállalkozáskoordinációs Irodája, a Közigazgatási és Hatóságok Irodája Építéshatósági Csoportja szakvéleményezte. A Tűzrendészet észrevételek nélkül, az ÁNTSZ és a XVIII. kerületi Önkormányzat irodái észrevételekkel hozzájárultak. A fővárosi közgyűlés Várostervezési és Városképvédelmi Bizottsága - tekintettel arra, hogy jelenleg készül a főváros szabályozási keretterve (korábbi meghatározás szerint: általános rendezési terv) - az övezetátsorolással nem értett egyet.

Az észrevétel alapján a Szabályozási terv programja módosult és a Szabályozási terv övezetátsorolási javaslat nélkül került véglegesítésre, amely így a főváros készülő szabályozási kerettervével nem ellentétes, ezáltal a Területi Főépítészeti Iroda szakvéleményével sem ütközik. A továbbiakban található 35-ös övezetbe sorolt ingatlanok beépítési arányát az övezet teljes területére vonatkozóan írja elő a rendelet, amit a helyi építési szabályzat erősíthet meg.

A FŐTÁV, Vízművek, Elektromos Művek és a Csatornázási Művek nyilatkozatai csatolva vannak.

1. § Az előírások hatályát tartalmazza
2. § Az általános érvényű előírásokat tartalmazza
3. § A terület-felhasználási előírásokat tartalmazza
4. § A telekalakítási előírásokat tartalmazza
5. § A beépítési előírásokat tartalmazza
6. § A zöldfelületek és környezetvédelem előírásait tartalmazza
7. § A közlekedés előírásait tartalmazza
8. § A közműlétesítmények előírásait tartalmazza
9. § A zárórendeleteket tartalmazza

A Szabályozási terv elfogadása a fentiek alapján indokolt.

**B u d a p e s t , 1998. június 11.**

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

**Dr. Mester László sk.**  
polgármester

**\*\*\*Jelen rendeletet hatályon kívül helyezte a 39/2002. (VIII. 27.) sz. rendelettel**