

## 28/1998. (VI. 30.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet

**a Budapest, XVIII. ker. a Budapest, XVIII. ker. Nefelejcs utca - Lakatos út  
- MÁV vasútvonal (Alsó Erdősor utca) és a kerülethatár által határolt tömb  
(kivéve a Kispesti Erőmű területe) 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:

### I. FEJEZET

#### ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

##### A RENDELET HATÁLYA

**1. § (1)** Budapest, XVIII. kerület Nefelejcs utca - Lakatos út - Alsó erdősor utca (MÁV vasútvonal) - kerülethatár által határolt területre terjed ki - (kivéve a Kispesti Erőmű területét, mely nem képezi a tervezés és szabályozás tárgyát) -.

##### Az előírások alkalmazása

**2. § (1)** Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, építési területet kialakítani, bármely létesítményt elhelyezni, valamint ilyen célra építési hatósági engedélyt kiadni, csak a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet - az országos településrendezési és építési követelményekről - rendelkezéseinek, továbbá az egyéb vonatkozó jogszabályoknak általános rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak megfelelően, illetve a 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 jelen szabályozási terv módosításával történhet.

**(4)** A 2. § (2) bekezdésében nem említett elemek irányadó jellegűek, ezért azok a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.

### II. FEJEZET

#### RÉSZLETES ELŐÍRÁSOK

##### Területfelhasználás

**3. §** A tervezési területen az alábbi terület-felhasználási kategóriák találhatók meg:

- ipari és raktárterület
- közpark

### **42-es övezeti besorolású - ipari és raktár területre vonatkozó előírások**

**4. § (1)** A BVSZ 26. §-a szerint az ipari és raktár terület 42-es övezeti besorolású.

(2) A 42-es övezet a 41-es övezetbe nem tartozó, védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység telepítésére alkalmas, mely tevékenységek káros környezeti hatásai a telekhatár(ok)on belül, a hatályos határértékek alatt marad.

(3) Az övezet teljes közművesítéssel ellátott telkein főépületként elhelyezhető épületek:

- a) ipari építmény
- b) raktározási építmény, az ipari tevékenységet kiszolgáló
- c) iroda épület
- d) intézményi épület
- e) szállás épület
- f) nagykereskedelem
- g) ellátó- és szolgáltató építmények
- h) parkolóház
- i) üzemanyag-töltő állomás, autómosó
- j) közlekedési és szállítási építmények
- k) önálló intézményi épület

(4) Az újonnan kialakítandó ingatlanok javasolt telekhatárait a szabályozási tervlap tartalmazza.

A minimális telekméret a Lakatos út mentén kialakításra kerülő iparterület esetében 3000 nm.

(5) Az újonnan kialakítandó ingatlanokra vonatkozó beépítési mutatók:

- a) a maximális beépítettség: 45%
- b) a maximális homlokzatmagasságokat a szabályozási tervlap tartalmazza
- c) 6,0 m-es oldalkert és 10 m-es előkert kialakítása kötelező a szabályozási tervlapon jelölt telkek esetében;

(6) A 120 kV-os légvezeték védőtávolsága által érintett területek beépítése esetén a maximális gerincmagasság: 5,0 m.

(7) Az épületek lehetőleg magastetősek legyenek (max. 45° -os tetőhajlás mellett), de funkciótól függően (pl. üzemanyag-töltő állomás esetében) megengedhető a lapos tető is.

(8) Az övezet építési telkeinek beépítésével egyidejűleg a telek területének 25%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

### **42-es övezeti besorolású - a mellékelt szabályozási tervlapon lehatárolt, közparkként fenntartandó - területre vonatkozó előírások**

**5. § (1)** A területen közparkot kell kialakítani.

(2) A park területének 2%-án

- a) vendéglátás építményei
- b) a szabadidő eltöltése
- c) a pihenés (sétaút, pihenőhely, gyermekjátszóter)
- d) a testedzés építményei (tornapálya)
- e) a területet igénybe vevők számára szükséges vendéglátás, idegenforgalmi intézmények épületei (a szálláshelyek kivételével)
- f) az ismeretterjesztés építményei
- g) a terület fenntartásához szükséges építmények helyezhetők el.

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

(4) A park területén a náddal benőtt, pangó vizek megszüntetése érdekében tó kialakítása szükséges.

(5) A tó kialakításához vízjogi engedélyt kell kérni.

(6) A park kialakításához kertészeti tervet kell készíteni, melyben a környező iparterületek "takarását" és a terület fölött húzódó 120 kV-os légvezeték védőtávolsága által érintett területekre vonatkozó előírásokat, valamint a talajvízállás csökkentésének lehetőségét a növényfajták kiválasztásánál figyelembe kell venni.

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

### **A 120 kV-os légvezeték biztonsági övezete által érintett területre vonatkozó tilalmak és korlátozások**

#### **6. § (1) A biztonsági övezet terjedelme:**

A föld feletti légvezetékek biztonsági övezete a vezeték névleges feszültségétől függően, a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőtől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért függőleges síkig terjed ki, mely a 120 kV-os légvezeték esetében: 13,0 m.

#### **(2) Tilalmak a biztonsági övezetben:**

Nagy- és kisméretű föld feletti vezeték biztonsági övezetében tilos:

**a) a villamosműhöz nem tartozó**

- oszlop, torony, önálló tartószerkezet, daru, állványzat,

- robbanás- és tűzveszélyes anyag (pl. gáz, benzin, olaj) tárolására alkalmas tartály létesítése

**b) robbantás**

**c) anyag tárolása és felhalmozása**

- oly módon, hogy az az oszlop járművel való megközelítését akadályozza,

- nem éghető anyagok 2 métert meghaladó magasságú tárolása,

- robbanás és tűzveszélyes anyagok tárolása és felhalmozása;

**d) jármű üzemanyaggal való feltöltése;**

**e) a vezeték oszlopán, illetőleg alapozásán idegen létesítmény vagy tárgy elhelyezése**

**f) a föld felszínétől mért 3 méternél magasabb idegen létesítményhez tartozó fémhuzal, sodrony, lánc, ki- vagy átfeszítése, továbbá 3 méternél magasabb kerítés létesítése, kivéve a távközlési vezetékeket, amelyek a vonatkozó szabványok szerint létesíthetők;**

**g) a vezeték oszlopára felmászni;**

#### **(3) Korlátozások a biztonsági övezetben**

**a) sportpálya, játszótér, autóparkoló akkor létesíthető, ha a szabványokban (MSZ 151, MSZ 172) meghatározó távolságokra vonatkozó és egyéb előírások megtarthatók;**

**b) jármű legkiállóbb része az áramvezetőket 2,0 méternél sem vízszintesen, sem függőlegesen a legkedvezőtlenebb helyzetben és esetben sem közelítheti meg;**

**c) olyan hosszúságú fémtárgyat, amelyet két vagy több embert szállít, a távvezeték tartószerkezetétől mért 15 m távolságon belül csak akkor szabad vinni, illetőleg tartani, ha**

- a munkavégzőket megfelelő anyagú lábbeli (pl. kereskedelemben kapható lyuk- és repedésmentes gumi vagy műanyag csizma) a talajtól villamosan elszigeteli

- vagy maga a talajfelszín villamosan szigetelő anyaggal burkolt (pl. aszfaltozott)

**d) a föld felett 3 méternél nem magasabb, összefüggő, 50 méternél hosszabb fémszerkezetek, fémkerítés, fém csővezeték a szabvány (MSZ 172) előírásai szerinti érintésvédelemmel ellátva létesíthető;**

**e) föld alatti csővezeték (pl. gázvezeték) akkor létesíthető, ha**

- a szabvány (MSZ 172) előírásainak megfelelő érintésvédelemmel ellátott fémcső vagy

- szigetelő anyagú (pl. műanyag, azbesztcement) cső
- f) csak olyan fa telepíthető, illetve akkor hagyható meg, ha véglegesen kifejlett állapotában
- a szabványban (MSZ 151) előírt méretnél annak legkedvezőtlenebb helyzetében sem közelíti meg az áramvezetőt;
- (4) A villamosmű üzemtartójának előzetes hozzájárulása kell a biztonsági övezetben
  - a) épületnek, építménynek a szabvány (MSZ 151) előírásai szerinti létesítéséhez;
  - b) 4 méternél magasabb jármű vagy rakomány közlekedéséhez, illetőleg munkavégzéshez;
  - c) nem éghető anyag (pl. építőanyag, föld, törmelék) tárolásához;
  - d) minden olyan tevékenységhez, amely az erősáramú távvezetékek oszlopainak épségét vagy állékonyságát veszélyezteti (pl. tógazdálkodás);

### **Közlekedés**

**7. § (1)** A tervezési területet határoló utak szabályozási szélessége:

- a) Nefelejcs utca: 18,0 m
- b) Lakatos út: 30,0 m

(2) A tervezési területen a Lakatos út - Felsőcsatári út kapcsolatának megoldását jelentő felüljáró kialakításának lehetősége érdekében a szabályozási tervlapon is szerepeltetett 30,0 m-es szabályozási szélességet be kell tartani a Lakatos út esetében.

(3) A felüljáró kiépítése esetén a Lakatos útról megközelíthető ipartelepek kiszolgálása érdekében és az Alsó erdősor utca és Jegenyé fasor utca kikötésének érdekében a felüljáró két oldalán szervízutat kell kialakítani.

(4) Az Alsó erdősor utca szabályozási vonalát a határoló ingatlanok telekhatárai adják, a szabályozási szélesség minimális mérete: 16,0 m.

(5) Az újonnan kialakításra kerülő - tömböt feltáró - út szabályozási szélessége: 16,0 m.

(6) A közparkon keresztülfutó, gyalogos forgalom számára kiépítésre kerülő utca szabályozási szélessége: 12,0 m.

(7) A kialakításra kerülő utakat szilárd aszfaltburkolattal kell ellátni.

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

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

### **Közmű**

**8. § (1)** A közművek elhelyezésekor a 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait és a vonatkozó ágazati előírásokat figyelembe kell venni.

(2) Az újonnan kialakításra kerülő (Lakatos út menti) ingatlanok közmű-becsatlakozásait a Lakatos úton már kiépített közműhálózatról kell biztosítani.

(3) Az iparterületet feltáró - Lakatos útról leágazó - út kiépítésével egyidőben a közműveket is ki kell építeni az új utcára felfűzött telkek közműellátásának biztosítása érdekében.

(4) A Küllő utca és a 152638-as hrsz-ú telek egyesítése révén létrejövő építési telek keresztirányú megosztásának feltételeként kötelező az Alsó erdősor utca kiépítésével egyidőben a teljes közművesítést elvégezni a Kispesti Erőmű új ingatlannal közös telekhatárig.

(5) A létesítmények építését megelőzően ingatlanonként a gépészeti tervek csatolásával közműnyilatkozatot kell kérni az illetékes szakhatóságoktól.

## Környezetvédelem

**9. § (1)** A 42-es övezetbe tartozó területeken csak olyan nem bűzös, nem zajos és védőtávolságot nem igénylő ipari jellegű tevékenységekhez szükséges épületek helyezhetők el, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatár(ok)on belül a hatályos határértékek alatt maradnak.

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

(3) A közpark területén az illegális hulladéklerakást meg kell szüntetni.

(4) A "Büdi"-tó karbantartásáról gondoskodni kell.

## III. FEJEZET

### Záró rendelkezések

**10. § (1)** Jelen rendeletben meghatározott szabályozási előírások a B.V.K.Sz. és F.Sz.K.T. jóváhagyását követően lépnek hatályba.

(2) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az alábbi részletes rendezési tervek hatályukat veszítik:

**R-27029**

**R-33330**

**R-30055**

B u d a p e s t , 1998. június 25.

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

*Dr. Mester László s.k.*  
*polgármester*

## INDOKOLÁS

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

A Szabályozási terv a privatizációt követő területi megosztás jogalapját teremti meg. Az 1. §-ban meghatározza azt a területet, amelyre a jelen rendelet rendelkezéseit alkalmazni kell.

Programja a terület közvetlen környezete számára terület-felhasználási változást az ún. Questor területen hoz, itt az övezet szerinti beépítés válik lehetővé.

A B.V.K.Sz. szerint előírányzott "M" és "KM" keretövezet a tömb jelenlegi terület-felhasználásával szinkronban van.

A mély fekvésű terület az "M" övezeten belül parkként fenntartandó.

A terv hatályba lépése a B.V.K.Sz. jóváhagyásának függvénye.

### A rendelet paragrafusainak tartalma:

- A 2. §-ban az előírások alkalmazási szabályai találhatók.
- A II. fejezetben a 3. §-ban a különböző övezeti besorolások és az ezekre vonatkozó szabályozások szerepelnek. Itt kerülnek felsorolásra az elhelyezhető épületek és az ezekre alkalmazandó előírások.
- Az 5. § tartalmazza a közpark kialakításának szabályait, meghatározva egy tő kialakítását és ennek kezelésére vonatkozó kötelezettségeket.

## ALAPRENDELET

- A 6. § a 120 kV-os légvezeték biztonsági övezete által érintett területre szól. Meghatározza a biztonsági övezet terjedelmét, felsorolja a tilalmakat, a korlátozásokat.

- A 7. §-ban került szabályozásra a területre vonatkozó közlekedési rend, meghatározva az út szélességét, szervizút kialakításának kötelezettségét, a parkolók rendjének megoldásait.

- A 8. §-ban szabályozza a rendelet a közművek elhelyezésének rendjét.

- A 9. § a környezetvédelmi előírásokat tartalmazza.

- A hatálybalépésről a 10. § rendelkezik. Itt került szabályozásra a korábbi előírások hatályon kívül helyezése is.

B u d a p e s t , 1998. június 25.

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

*Dr. Mester László s.k.*  
*polgármester*

**A rendelet mellékletét képező eredeti szabályozási tervlap a Főépítészeti Irodán tekinthető meg!**