

**29/1998. (VIII. 18.) sz. rendelet**  
**a Budapest, XVIII. ker. Belső Gyömrői út - Lajta utca - Ferihegyi reptérre vezető út által határolt terület szabályozási tervéről**

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

**A RENDELET HATÁLYA**

**1. § (1)** Jelen rendelet területi hatálya a Budapest, XVIII. ker. Belső Gyömrői út - Lajta utca - Ferihegyi Repülőtérre vezető út által határolt területre terjed ki.

**AZ ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA**

**2. § (1)** Az 1. §. (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményrészt, épüleategyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatnak (BVKSZ) és fővárosi szabályozási kerettervnek (FSZKT), a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzatnak (KVSz) és Kerületi Szabályozási Tervnek (KSZT), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak, valamint a jelen építési szabályzatnak és a terület szabályozási tervének megfelelően szabad.

**(2)** A jelen szabályozási terv alábbi előírásait kötelezőnek kell tekinteni és be kell tartani:

- ⇒ különböző rendeltetésű területeket elválasztó határvonalak
- ⇒ építési övezetek határvonala
- ⇒ építési övezeti jellemzők
- ⇒ szabályozási vonalak
- ⇒ kötelező beépítési vonalak
- ⇒ kötelező előkert mérete
- ⇒ épületekben megvalósítható funkciók, tevékenységek
- ⇒ építési telek legnagyobb beépítettsége
- ⇒ szintterületsűrűség (szintterületi mutató)
- ⇒ épület legnagyobb homlokzatmagassága
- ⇒ legkisebb zöldfelületi mérték

**(3)** A (2) bekezdésben felsorolt elemek megváltoztatására a jelen rendelet előzetes módosítása esetén van lehetőség.

**(4)** A (2) bekezdésben nem szereplő elemek irányadó jelleggel szabályozottak, azok a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.

**TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÉPÍTÉSI ÖVEZETI BESOROLÁS**

**3. § (1)** Az 1. §. (1) bekezdésben meghatározott belterület, jelenleg beépítésre nem szánt - 72-es övezeti besorolású erdő - terület.

**(2)** A külső kerületeket összekötő haránt irányú út megvalósíthatósága érdekében 157113 és 157132 - 157142 hrsz-ú ingatlanokat közlekedési övezetbe, az 1. §. (1) bekezdésben meghatározott terület fentiekől eltérő részeit környezetbarát ipari "M" övezetbe kell sorolni.

**KÖZTERÜLET SZABÁLYOZÁS - TELEKALAKÍTÁS**

**4. § (1)** A területen meglévő telekosztás a (2) és (3) bekezdésben közölt kivétellel a jelenlegi formában megmartható.

**(2)** A 3. §. (2) bek. a.) pontban felsorolt ingatlanok területe közterületté alakítandó.

**(3)** A 157115 és 157116 hrsz-ú, illetve a 157097 és 157099 hrsz-ú telkek egyesítendőek.

**(4)** A Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Településfejlesztési Bizottságának előzetes támogatása esetén az építési telkeknek a megvalósítandó tevékenységnek megfelelő méretű telkekké való egyesítése, telekhatár rendezése engedélyezhető, amennyiben az nem gátolja a terület szabályozási tervben rögzítettek szerinti kialakítását.

**ÁLTALÁNOS ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK, BEÉPÍTÉSI MÉRTÉKEK**

**5. § (1)** A szabályozási terven jelzett épületek, építmények elbontandók.

**(2)** Az építési telkek beépítését a szabályozási terven rögzítettek, valamint a szabályzat előírásaiban foglaltak szerint kell megvalósítani.

**(3)** A terület beépítését vegyes (zártosú és ikresen csatlakozó) beépítési móddal kell megvalósítani. A Ferihegy 1 repülőtér, valamint a Ferihegyi repülőtérre vezető út mentén zártosú beépítési mód alkalmazandó, ez alól csak a szabályozási terven jelzett telkek beépítése során lehet eltérni - azok morfológiai adottsága miatt.

- (4)  A telkek legnagyobb beépítési mértéke: 35%;  
 A megvalósítható legnagyobb szintterület: 1,25 m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup>;  
 Az épületek legnagyobb homlokzatmagassága: 7,5 m;  
 A legkisebb zöldfelületi mérték: 25%;

(5) Az építési telkeken elsősorban nem jelentős zavaró hatású - védőtávolságot nem igénylő - gazdasági tevékenységi célú (üzemi jellegű, raktározási, kereskedelmi, szolgáltató, ellátó) épület, azon belül a tulajdonos, a használó, illetve a személyzet számára szolgáló lakások helyezhetők el.

(6) A keretövezetre vonatkozó határértékek teljesülése esetén a (4) bekezdésben foglaltakon túlmenően önálló irodai épület, bemutatóterem is megvalósítható.

(7) Az építési telkeken nem helyezhető el új lakóépület, egészségügyi, nevelési-oktatási intézmény, szociális otthon, pihenő, alkotó célú létesítmény, valamint a 35/1997. (XI. 25.) sz. kerületi önkormányzati rendelet 1. sz. mellékletében meghatározott tevékenység céljára szolgáló építmény.

(8) Új épület megvalósítása kizárólag teljes közművesítéssel ellátott építési telken engedélyezhető.

### **RÉSZLETES ÉPÍTÉSI ELŐÍRÁSOK**

**6. §** (1) A területen csak magastetős épület építhető, a tetőhajlás 15-45° között lehet, tetőhéjalásként azbeszt cement és műanyag hullámlemez és nádfedés nem alkalmazható.

(2) A Ferihegy 1 repülőtér és a Ferihegyi repülőtérre vezető út mentén elhelyezkedő épületekben a tulajdonos (használó, személyzet) céljára szolgáló lakás csak az épület fő funkcióját jelentő munkahelyi tevékenységnek helyt adó épületrész zajárnyékolásával valósítható meg.

(3) A tetőtér beépítése lakóhelyiség céljára csak a zajgátló övezetbe tartozás megszűnése esetén engedélyezhető.

(4) Építési és használatbavételi engedély csak a megvalósítandó funkcióhoz tartozó környezetvédelmi - akusztikai - követelmények betartását igazoló méretezés, szakvélemény birtokában adható.

(5) A korábban építési engedély alapján megvalósult lakóépületek jókarbantartása, átalakítása engedélyezhető, de azokban új lakóegység nem alakítható ki.

### **KÖZLEKEDÉS, GÉPJÁRMŰVEK ELHELYEZÉSE**

**7. §** (1) A közlekedési területek és létesítmények kialakításánál a szabályozási terv közlekedésfejlesztési tervjavaslatát kell irányadónak tekinteni.

(2) A Ferihegyi repülőtérre vezető út mentén a telkek megközelítésére vegyesforgalmú utat kell kialakítani.

(3) A Pest külső kerületei közötti kapcsolatot biztosító főútvonal megvalósítására szolgáló, a 3. §. (2) bek. a.) pontjában felsorolt ingatlanok beépítése ideiglenesen sem engedélyezhető, az útépités megvalósításáig a területet zöldfelületként kell fenntartani.

(4) A (2) bekezdésben szereplő út megvalósítását követően a közterület közlekedésre igénybe nem vett részét - kertészeti kiviteli terv alapján - fásított zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(5) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, de minimum az OTÉK 42. §. (2) bekezdésben foglalt normatívák szerinti gépjármű elhelyezéséről a telken belül kell gondoskodni.

(6) A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó-(parkoló) hely kizárólag fásítottan alakítható ki.

### **KÖZMŰVEK**

**8. §** (1) A tervezési területet teljes közművesítettséggel kell ellátni. A közműépítés, valamint - a külső kerületeket összekötő haránt irányú főút kivételével - a közlekedési létesítmények megvalósítása a területet beépítő ingatlantulajdonosok (befektetők) feladata.

(2) A közműlétesítmények kialakításánál a szabályozási terv közműfejlesztési tervjavaslatait kell irányadónak tekinteni.

(3) A hiányzó közművek kiépítését követően azokra a már beépített ingatlanokat is rá kell kötni.

### **KÖRNYEZETVÉDELLEM, KÖRNYEZETI ÁLLAPOT JAVÍTÁSA**

**9. §** (1) 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.

(2) A területen a talajt, talajvizet szennyező, illetve a megengedettnél nagyobb mértékű levegőszennyezést, zaj- és rezgésterhelést okozó tevékenység nem végezhető.

(3) A környezetvédelem, illetve környezeti állapot javítása érdekében a szabályozási terv környezetvédelmi javaslatait kell irányadónak tekinteni.

## KÖRNYEZETALAKÍTÁS, ZÖLDFELÜLET FEJLESZTÉS

**10. § (1)** A közterületeken a terv környezetrendezési, zöldfelületfejlesztési javaslata szerint fasorok alakítandók ki, illetve a meglévő fasorok kiegészítendők. Új fasor telepítése esetén a fafaj kiválasztásánál meg kell kérni a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Beruházási Iroda véleményét is.

**(2)** Új épületek létesítése esetén az építési engedély-kérelem részenként táj- és kertépítész mérnök által készített környezetrendezési tervet is be kell nyújtani.

**(3)** A terület építési telkeinek beépítésével egyidejűleg, a használatbavételi engedélyezési eljárást megelőzően gondoskodni kell a telek zöldfelületének kialakításáról.

**(4)** A területen lévő idős értékes lombos fák védelméről gondoskodni kell.

**(5)** Fakivágás csak az áttelepítés lehetőségét kizáró kertészeti szakvélemény alapján, a terület terv szerinti kialakítását akadályozó fák esetében engedélyezhető.

**(6)** 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.

**(7)** A zöldfelületek fenntartásáról, a hulladékok folyamatos elszállításáról a mindenkori tulajdonosok kötelesek rendszeresen gondoskodni.

## EGYEBEK

**11. § (1)** Az építés céljára szolgáló ingatlanok zajgátló védőövezetbe tartozása, az ahhoz kapcsolódó építési korlátozás tényét az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyezni.

**(2)** A felépítmények használatba vételét követő 180 napon belül a tulajdonos gondoskodni köteles épületfeltüntetési vázrajz elkészítéséről és annak telekkönyvi (földhivatali városmérési térképen történő) bejegyeztetéséről.

**(3)** Az ingatlanokra építési engedély adható akkor, ha az önerős közműépítés megkezdődött. Az önerős közműhálózat teljes kiépítését és a közművek bekötését követően kaphatnak használatbavételi engedélyt az elkészült épületek.

## ZÁRÓ RENDELKEZÉS

**12. § (1)** A szabályozási terv a B.V.K.Sz. és F.Sz.K.T. jóváhagyását követően lép hatályba.

**(2)** Jelen építési szabályzat a szabályozási tervvel együtt érvényes.

**B u d a p e s t , 1998. augusztus 13.**

**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 Képviselő-testület hatásköre. A szabályozási terv megalapozásául a Budapest, XVIII., Belső Gyömrői út - Csap utca - Sajó utca - Ferihegyi repülőtérre vezető út által határolt terület részletes rendezési terv vizsgálat és program munkarésze (1996-97), valamint az (1) bekezdésben meghatározott területre 1998-ban készült szabályozási terv vizsgálati és alátámasztó munkarészeiben foglaltak szolgálnak.

Az 1. §. (1) bek. meghatározza azt a területet, amelyre a jelen rendelet rendelkezéseit alkalmazni kell. Programja a területen terület-felhasználási változást hoz, mely a B.V.K.Sz. szerint előírányzott "M" keretövezet előírásaival szinkronban beépíthetővé válik.

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

## A RENDELETHEZ FÜZŐDŐ KIEGÉSZÍTÉSEK

**ad 1. § (2) bek.** Az 1996-97-ben készült RRT a Ferihegyi repülőtérre vezető út menti terület lakóterületi kialakíthatóságát igazolta. A tervező az Önkormányzat a Lajta utcától Keletre eső területre jóváhagyta, az attól Keletre eső területre gazdasági terület kialakítását határozta el. Az előterv szakági munkarészei a bekövetkezett jogszabályi változásoknak, valamint terület-felhasználási elképzeléseknek megfelelően a szabályozási terv szakági munkarészeiben aktualizálva lettek.

**ad 2. § (1) bek.** A BVKSZ és FSZKT még nem került jóváhagyásra, jóváhagyásuk előtt az azok keretein belül szabályozó KVSZ és KSZT sem hagyható jóvá. A szabályzat törekszik ugyanakkor a BVKSZ tervezet előírásaihoz való, minél teljesebb körű alkalmazkodásra.

**ad 3. § (2) a.)** A terület meghatározásának alapjául a Fővárosi Önkormányzat megbízásából a Közlekedés Kft. által kidolgozott tervek szolgáltak.

**ad 4. § (1) bek.** A területen kialakított tömbök paramétereinek, a közterületeken meglévő közművek és fasorok, illetve a tömbökben már meglévő beépítés figyelembevételével a területi struktúra teljes megváltoztatása nem indokolt,

**ad. 4. § (4) bek.** ugyanakkor célszerű biztosítani a telkenkénti beépíthetőségnél nagyobb területet igénylő, esetleg egymást kiegészítő funkciók megvalósíthatóságát - telekösszevonás útján.

**ad. 5. § (3) bek.** A beépítési mód meghatározásánál a meglévő telekstruktúra adottságait, valamint a környezetvédelmi igényeket vettük figyelembe.

**ad. 5. § (4) bek.** A beépítési paraméterek meghatározása a már hatályos, illetve tervezett építési szabályok, valamint a környező lakóterületi adottságok figyelembevételével készült terv vonatkozó fejezetében leírtak szerint.

**ad. 6. § (2) bek.** A területet érő közlekedési eredetű zajterhelés várható növekedése, illetve a lakófunkció passzív akusztikai védelmének költségtakarékosabb megoldhatósága indokolja az előírást.

**ad 6. § (3) bek.** A repülési zajterhelés irányának, a zajcsillapítási igény mértékének, valamint az általánosan alkalmazott szerkezeteknek a figyelembevételével a tetőtér beépítése zajgátló övezetbe sorolt ingatlanok esetében nem célszerű, az csak költséges megoldásokkal lehetséges.

**ad 6. § (4) bek.** A közlekedési - repülési eredetű zajterhelés ellen passzív akusztikai védelem szükséges - az adott funkcióhoz tartozó belső téri határértékek teljesítését kell igazolni (hang- és légszigetelés).

**ad 6. § (5) bek.** A szabályozás tiszteletben tartja az érintett ingatlantulajdonosok (Billentyű utca menti lakosok) jóhiszeműen szerzett jogait.

**ad 7. § (2) bek.** A Ferihegyi repülőtérre vezető út tervezett közlekedésfejlesztési elképzeléseinek megvalósíthatósága, a meglévő telekstruktúra megtarthatósága, ugyanakkor a telkek megfelelő megközelítése az előírt vegyes-forgalmú út alkalmazásával biztosítható.

**ad 8. § (1) bek.** Az önkormányzat e célú pénzeszközeinek hiányát figyelembe vevő előírás, mely egyértelmű információ a terület bérlőinek az ingatlanok későbbi beépítésének feltételeiről, az ingatlantulajdonosok vállalandó kötelezettségeiről.

**ad 11. § (1)** Az előző pontban foglaltakhoz hasonlóan, a mindenkori bérlő, ingatlantulajdonos, befektető megfelelő - közhiteles - tájékoztatását biztosító előírás.

**ad 11. § (3)** Az önerős közműépítés megkezdése csak a tulajdonosoktól várható el, ezért lehetséges az ingatlanok értékesítése a közműépítések megkezdése előtt. Az önerős közműépítés megvalósítása párhuzamosan végezhető a telek beépítésével együtt azzal, hogy a használatbavételi engedély megkéréséig a közműveknek el kell készülniük. Ez a konstrukció az ingatlanok gyorsabb hasznosítását teszi lehetővé.

**B u d a p e s t , 1998. augusztus 13.**

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

**Dr. Mester László sk.**  
polgármester

**\*\*\*Jelen rendeletet hatályon kívül helyeződött a 21/1999. (VI.29.) sz. rendelettel**