

## **21/1999. (VI. 29.) sz. rendelet**

### **a Budapest, XVIII. kerület Gyömrői út-Lajta utca-Ferihegyi reptérre vezető út, valamint a Billentyű utca által határolt terület szabályozási tervének módosításáról**

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az építésügyről szóló 1997. évi LXXVIII v. 6. § (1) bek. a) pontja és a 6. § (3) bek. a) pontjában felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

#### **1. § A rendelet hatálya**

(1) Jelen szabályzat területi hatálya a Budapest XVIII. kerület, Belső Gyömrői út - Lajta utca - Ferihegyi repülőtérre vezető út - Billentyű utca által határolt területre terjed ki.

(2) A jelen építési szabályzat és a hozzá tartozó szabályozási terv megalapozásául a Budapest XVIII. kerület, Belső Gyömrői út - Csap utca - Sajó utca - Ferihegyi repülőtérre vezető út által határolt terület részletes rendezési terve vizsgálat és program munkarésze (1996-97.), valamint a Belső Gyömrői út - Lajta utca - Ferihegyi repülőtérre vezető út által meghatározott területre 1998-ban készült szabályozási terv vizsgálati és alátámasztó munkarészeiben foglaltak szolgálnak.

(3) Az építési szabályzat a szabályozási tervvel együtt érvényes.

#### **2. § Az előírások alkalmazása**

(1) Az 1. § (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Közgyűlés rendelete (továbbiakban: BVKSZ) és fővárosi szabályozási kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Közgyűlés rendelete (továbbiakban: FSZKT), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak, valamint a jelen építési szabályzatnak és a terület szabályozási tervének megfelelően szabad.

(2) Az építési szabályzat és 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 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 megváltoztatása csak a helyi építési szabályzat és szabályozási terv előzetes módosítása esetén van lehetőség.

(4) A (2) bekezdésben nem szereplő elemek irányadó jelleggel szabályozottak, azok az építési szabályzat és szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.

#### **3. § Területfelhasználás, építési övezeti besorolás**

(1) Az 1. § (1) bekezdésben meghatározott terület belterület, övezeti besorolása M, munkahelyi.

#### **4. § Közterületszabályozás - telekalakítás**

(1) A területen meglévő telekosztást a szabályozási tervlap szerint kell kialakítani.

(2) A 157186 hrsz. Batár u. közterületi besorolása megszüntetendő. Az így keletkező telek szabályozási terv szerinti részét a 3. és 2. jelű telekhez kell csatolni.

(3) Amennyiben a 6. jelű ingatlan tulajdonosai igényt tartanak rá, úgy a Batár u. kisebbik maradék részét, a 157170 hrsz. telek rajzon jelzett részével együtt a 6. jelű 157169 hrsz. telekhez lehet csatolni.

(4) A 157173 hrsz.-ú közterületet meg kell szüntetni és a 2. jelű telekhez kell csatolni.

(5) Az 1., 2., 3., 4. jelű telkeken belül az eddigi telekhatárokat meg kell szüntetni, a telkeket a szabályozási terven jelzett módon egy telektestté kell olvasztani.

(6) Az 1., 2., 3., 4. jelű telkek összevonhatók. Ebben az esetben a telkek építési területe a szabályozási terven jelölt módon összevonható.

#### **5. § Általános építési előírások, beépítési mértékek**

(1) A szabályozási terven jelzett épületek, építmények elbontandók, kivételt képez a 4. jelű telken található trafóállomás, amely túrt állapotban marad meg, telekterület nélküli közterületi kapcsolattal.

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

(3) A területen építményt, épületegyüttest a szabályozási lapon kijelölt építési helyen belül lehet elhelyezni.

(4) A telkek legnagyobb beépítési mértéke: 45%.

A megvalósítható legnagyobb szintterület: 2,4 m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup>.

Az épületek legnagyobb homlokzatmagassága 15 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 keretővezetere vonatkozó határértékek teljesülése esetén 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.

(9) A 4. jelű telken álló meglévő 2 db 8 m X 4 m méretű reklámtábla túrt állapotúnak tekintendő.

## **6. § Részletes építési előírások**

(1) 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.

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

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

## **7. § Közlekedés, gépjárművek elhelyezése**

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

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

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

## **8. § Közművek**

(1) A tervezési területet teljes közművesítettséggel kell ellátni. A közműépítés valamint a közlekedési létesítmények megvalósítása a területet beépítő ingatlan tulajdonosok (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.

## **9. § Környezetvédelem, környezeti állapot javítása**

(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.

(4) A használattal keletkező szennyvizet és más hulladékot még ideiglenesen sem szabad a területen tárolni, hanem elvezetéséről illetve elszállításáról rendszeresen gondoskodni kell.

(5) Üzemanyag-töltő állomás megvalósítása esetén annak csapadékvizét a közcsatornahálózatba-vezetés előtt hordalék-, olaj- és benzinfogón kell átvezetni.

(6) A Lajta u. felől kialakított telkek területén éjszakai (22-06<sup>h</sup>) munkavégzés vagy technológiai használat, mindennemű zajkeltés tilos.

(7) A területen kialakuló tevékenységektől származó együttes zaj nem lépheti túl a zajterhelési határértékeket:

- Lajta u. lakóépületeinek homlokzatai előtt: nappal 50 dB, éjszaka 40 dB.

(8) A tervezési terület Lajta utcai telekhatárától 5 m távolságban a területről származó zaj nem haladhatja meg a nappal 55 dB, éjszaka 45 dB mértéket.

(9) Az engedélyezési eljárás során létesítményenként egyedi zajkibocsátási határértékek megállapítását kell kérni az illetékes I. fokú környezetvédelmi hatóságtól.

(10) A telephelyek használatbavételi eljárása során a határértékek teljesülésének ellenőrzése céljából zajszintmérések (zajkibocsátás-vizsgálat) elvégzése szükséges.

(11) A jövőbeni hasznosításnál kerülni kell a területen az olyan ipari tevékenységet, amely nagy mennyiségű, környezetre veszélyes vegyi anyagok tárolásával jár. Föld alatti tároló telepítését kerülni kell.

(12) A térszint feletti tároló tartályok csak kármentővel telepíthetők.

(13) Nem szabad a területen szennyezett csapadékvizeket elszikkasztani (ilyen pl. a nyílt színi teherautók tárolóterületeiről elfolyó, gyakran igen magas szénhidrogén tartalmú csapadékvíz).

(14) A vizsgált terület felszíni vizet nem érint. A területen keletkező szennyvizek közcsonnába való elvezetéséről gondoskodni kell. A jelenleg érvényes közcsonnába vezethető minőségi követelményeit (határértékek) a módosított 4/1984. OVH sz. rendelet melléklete írja elő.

## **10. § Környezetátalakítás, zöldterületfejlesztés**

(1) A közterületeken a terv környezetrendezési, zöldfelületfejlesztési javaslata szerinti fasorok alakítandók ki, illetve a meglévő fasorok kiegészítendők. Új fasor telepítése esetén a faj kiválasztásánál meg kell kérni a Polgármesteri Hivatal Településgazdálkodási és Vállalkozáskoordinációs Iroda véleményét is.

(2) Új épületek létesítése esetén az építési engedélykérelem részeként 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.

## **11. § Záró rendelkezések**

(1) A szabályozási terv 1999. június 30-án lép hatályba.

(2) Jelen szabályzat és hozzá tartozó szabályozási terv jóváhagyásával a korábbi elhatározások hatályukat veszítik (29/1998. (VIII. 18.) sz. önk. rendelet).

**B u d a p e s t , 1999. június 24.**

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

*Dr. Mester László sk.  
polgármester*

## **INDOKOLÁS**

- Az 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a szabályozási terv jóváhagyása a Képviselő-testület hatásköre.
- Az 1. §. (1) bek. meghatározza azt a területet, amelyre jelen rendelet rendelkezéseit alkalmazni kell.
- Jelen szabályozási terv az OTÉK (253/1997. (XII. 20.) Korm. rend.) előírásainak megfelelően készült.
- Jelen szabályozási terv terület-felhasználása összhangban van a Fővárosi Szabályozási Keretterv (46/1998. (X. 15.) Főv. Önk. rendelet) továbbiakban FSzKT és a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (47/1998. (X. 15.) Főv. Önk. rendelet, továbbiakban BVKSz előírásaival.

### **A rendelethez fűződő kiegészítések:**

**ad. 3. §** A területen a BVKSz „M” övezetre vonatkozó tevékenységkör telepíthető, a meglévő lakóházak jelenléte adottság.

**ad. 4. §** A területre vonatkozó módosítások korábbi Képviselő-testületi döntések alapján kerültek megfogalmazásra.

**ad. 9. §** A Ferihegyi repülőtér zajzóna-határai az „M” övezet beépítését nem korlátozzák.

**B u d a p e s t , 1999. június 24.**

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

*Dr. Mester László sk.  
polgármester*