

## **30/1999. (X. 26.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet**

### **a Budapest, XVIII. kerület Lakatos út - Jegenye fasor - Mikszáth utca - Nefelejcs utca által határolt terület szabályozási tervéről**

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

#### **A rendelet hatálya**

**1. § (1)** Jelen rendelet hatálya a Budapest, XVIII., Lakatos út - Jegenye fasor - Mikszáth utca - Nefelejcs utca határolt tömbre terjed ki.

**(2)** Jelen rendelet a szabályozási tervlappal együtt érvényes.

#### **Az előírások alkalmazása**

**2. § (1)** Az 1. § (1) bekezdésben meghatározott területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, építésre szolgáló földterületen építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra építési hatósági engedélyt kiadni csak az Országos Építésügyi Szabályzatnak (OTÉK), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatnak (BVKSZ), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak, valamint a jelen terv szabályozási tervének és szabályozási előírásainak megfelelően szabad.

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

- különböző rendeltetésű területeket elválasztó határvonalak
- építési övezetek határvonalai
- övezeti jellemzők
- szabályozási vonalak
- előkert minimális mérete
- kötelező beépítési vonal
- telek maximális beépítési %-a
- épület maximális szintszáma
- közterületek mérete

**(3)** A 2. § (2) bekezdésében felsorolt elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv módosításával lehetséges.

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

#### **Terület-felhasználás, építési övezetek**

**3. § (1)** A jelen terv által érintett terület övezeti besorolása a B.V.K.Sz. szerinti M jelű övezet, amely védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények, egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál.

**(2)** A beépített területen meglévő épületfunkciók és használati mód figyelembevételével a tervezési terület tényleges terület-felhasználása szerint

- intézményi területbe, valamint
- környezetet nem zavaró ipari és raktár területbe tartozik.

(3) A munkahelyi (M) övezeten belül a Nefelejcs utca melletti parkot alövezetként kell kialakítani.

*Megnevezése: Munkahelyi övezeten belüli zöldterület;*

*Funkciója: park, sport tevékenység;*

(4) A Nefelejcs utca - Mikszáth Kálmán utca sarkán lévő telket munkahelyi övezeten (M) belüli alövezetként kell kialakítani.

*Megnevezése: Munkahelyi övezeten belüli intézményövezet;*

*Funkciója: kereskedelem, szolgáltatás;*

### **Közterület-szabályozás, telekalakítás**

**4. § (1)** A 154452/1 helyrajzi számú ingatlan területéből a szabályozási terv szerint a Lakatos utat a Mikszáth utcával összekötő közhasznú magánutat kell kiszabályozni a telekosztás útján keletkező építési telkek megközelítésének biztosítására.

(2) A 154452/1 hrsz. ingatlanból max. 23 db min 1500 m<sup>2</sup>-es építési telek alakítható.

(3) A tervezési területen a szabályozási terv szerinti telekosztással

- ipari létesítmények
- raktározás építményei
- energia termelő és átalakító építmények, valamint a gazdasági tevékenységet kiszolgáló
- iroda épületek, intézményi épületek
- közlekedési és szállítási építmények
- kereskedelmi építmények
- ellátó, szolgáltató építmények
- kutatás, fejlesztés építményei
- parkolóház alakíthatók ki.

(4) Azonos vagy egymást kiegészítő funkció megvalósítása esetén a szabályozási terven jelzett telekhatárok mentén az érintett ingatlanok összevonhatók.

### **Építmények elhelyezése**

**5. § (1)** A szabályozási terven jelölt épületek, építmények igény szerint elbonthatók.

(2) Az építési telkeken csak a főépületek funkcionális kiszolgálásához szükséges melléképület (pl. porta) építhető.

(3) A szabályozási terv szerint kialakítandó ingatlanok közterületi határvonalán épített kerítés csak áttört kivitelben, max. 1,80 m magassággal valósítható meg.

(4) A különböző rendeltetésű területek beépítése során a 6. §-ban foglalt részletes előírásokat be kell tartani.

### **Az építmények elhelyezésének részletes előírásai**

**6. § (1)** A Mikszáth Kálmán utca felőli telkeken (*max. 6 db, min. 2 db*) a telekhatártól számított min. 10 m előkertet kell hagyni, melyet fásítottan kell kialakítani.

(2) Egyéb telkek esetén az elő-, oldal- és hátsókert méreteit az OTÉK 35. § szerint kell megállapítani.

(3) A telek beépíthetősége: max. 45%.

(4) A maximális homlokzatmagasság 15 m - 20 m, a szabályozási tervlapon feltüntetettek szerint. Kivételt képez a Lakatos út mentén alakítandó telek, a Vízművek telke és a meglévő trafó között, ahol 25 m homlokzatmagasság is megengedett.

(5) Az építési telek szintterületi mutatója max. 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

### Közlekedés, gépjárművek elhelyezése

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

**(2)** Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, de minimum az OTÉK szerinti számú gépjármű elhelyezéséről a telken belül kell gondoskodni.

**(3)** A nem közterületen, illetve üzemeltetői tulajdonban lévő ingatlanokon meglévő és megmaradó közműépítmények, azokon áthaladó vezetékek (*pl. távfűtő vezeték*) részére a telekalakítással egy időben szolgalmi jogot kell alapítani, azt az ingatlan-nyilvántartáson át kell vezetni. Ennek során tisztázni kell a jogosultak körét, a jog gyakorlásának módját is

### ADMINISZTRÁCIÓS HIBA MIATT KIMARADT A 8. § SZÁMOZÁSA

#### Környezetvédelem, környezeti állapot javítása

**9. § (1)** Az új 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 terv környezetvédelmi javaslatait kell irányadónak tekinteni.

**(4)** A terület terepállapota a beépítés során nem változtatható, a talajerózió megakadályozásáról gondoskodni kell.

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

**(6)** A telephelyek csapadékvizét a közcsatorna hálózatba vezetés előtt hordalék-, olaj- és benzinfogón kell átvezetni.

**(7)** A Mikszáth Kálmán utca felől kialakított min. 2 db, max. 6 db telek területén éjszakai (22-06<sup>h</sup>) munkavégzés vagy technológia használata, mindennemű zajkeltés tilos.

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

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

- *Mikszáth Kálmán u. lakóépületeinek homlokzata előtt:* nappal 50 dB, éjszaka 40 dB;

- *Lakatos úti lakótelep épületeinek homlokzata előtt:* nappal 55 dB, éjszaka 45 dB;

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

**(11)** A telephelyek használatbavételi eljárása során a határértékek teljesülésének ellenőrzése céljából zajszint-mérések (*zajkibocsátás-vizsgálat*) elvégzése szükséges.

**(12)** A jelenleg nem üzemelő élelmiszerbolt újbóli használatba vételekor, egyéb célú hasznosításakor zajkibocsátás vizsgálat szükséges.

**(13)** A Lakatos út és Mikszáth Kálmán u. között kialakítandó új közcélra megnyitott magánúton teherforgalom 22-06<sup>h</sup> között a Mikszáth K. u. felől tilos. (*KRESZ táblával szabályozva*)

**(14)** A jövőbeni hasznosításnál kerülni kell a területen az olyan ipari tevékenységet, amely nagy mennyiségű, környezetre veszélyes vegyi anyagok tárolásával jár. Föld alatti tartály telepítése a mélyebben fekvő területen a magas talajvízállás miatt tilos.

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

(16) Nem szabad a területen szennyezett csapadékvizet elszikkasztani. *(Ilyen pl. a nyílt színi teherautók tárolóterületeiről elfolyó, gyakran igen magas szénhidrogén tartalmú csapadékvíz.)*

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

## Környezetalakítás, zöldterület fejlesztés

### Közterületek

**10. § (1)** A meglévő utcai sorfákat védeni, gondozni és az esetleges hiányok pótlásáról gondoskodni kell.

(2) Gondoskodni kell a Jegenye fasor utca fásításáról.

(3) Díszfák kivágása csak érvényes fakivágási engedély és fapótlási kötelezettség mellett lehetséges.

### Munkahelyi területek

(4) Építési engedélyezési eljárás során kötelező munkarészként zöldfelület-fejlesztési és favédelmi terv készítése irandó elő a keretövezet területén.

(5) Díszfák kivágása csak érvényes fakivágási engedély és fapótlási kötelezettség mellett lehetséges.

(6) Az egyes telkek beépítése esetén minimálisan kötelező a 20%-os zöldfelületi mérték betartása.

(7) Az egyes telektesteken belül biztosított szabadtéri gépkocsiparkoló-helyeket minden esetben fásítani kell *(minimum 4 gépkocsi/l db lombos fa)*.

(8) A telek minden 100 m<sup>2</sup>-e után legalább 1 db lombos fát kell ültetni a meglévő fák figyelembe vétele mellett.

(9) A kötelező zöldfelület 1/3-át egybefüggően kell kialakítani és ezen a területen törekedni kell a háromszintes növényállomány telepítésére.

(10) A Nefejejs utca menti MZ besorolású telektestet egybefüggő zöldfelületként kell kialakítani sportolási, játszó és pihenő funkciók biztosítása mellett. Minimális zöldfelület: 35%.

(11) A Mikszáth Kálmán utca mentén kialakuló telephelyek előkertjébe háromszintes növényállományt kell telepíteni.

### Záró rendelkezések

**11. § (1)** A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(2) A rendelet hatályba lépését követően az R-35007 rendezési terv előírásai hatályukat veszítik, mivel elhatározásaik megvalósultak.

(3) Az 1. § (1) bekezdésében körülhatárolt tömb Jegenye fasor felőli területrészt szabályozó R-19414 ttsz. rendezési trv előírásai a megvalósulásig érvényben maradnak.

B u d a p e s t , 1999. október 21.

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

Dr. Mester László s.k.  
polgármester

## ALAPRENDELET

### INDOKOLÁS

Jelen rendelettel szabályozott tömbre a B.V.K.Sz. azaz a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat 47/1998. (X.15.) sz. Fővárosi Közgyűlési rendelet "M" övezetre vonatkozó 46. § érvényes.

#### A rendelethez fűződő kiegészítések:

**ad. 1. §** Jelen rendelet hatálya közterületek által határolt tömbre terjed ki akkor is, ha a tömb egy részén korábbi szabályozás érvényes.

**ad. 3. §** A rendelet hatálya alá vont tömb "M" keretövezetű, ezen belül kialakíthatók az "M" keretövezet határértékeitől a kisebb környezeti terhelés irányába mutató övezetek a helyi adottságok, követelmények szerint (*ld.: Nefelejcs utca menti parkterület*)

**ad. 4. §** A szabályozással érintett telephely (*VALOR Kft. tulajdona*) a Lakatos úttól a Mikszáth utcáig feltároló út közforgalom számára megnyitott magánút. Építési telkek nemcsak közútról, hanem magánútról is megközelíthetők.

**ad. 8. §** A magánút alatt vezetett közművek magántulajdont képeznek. Karbantartásukra, üzemeltetésükre a közmű-szolgáltatókkal (*Vízművek Rt., Csatornázási Művek Rt., stb.*) szerződést lehet kötni.

B u d a p e s t , 1999. október 21.

*Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.*  
*jegyző*

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

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

**Beszkenelt változata jelen rendelet következő oldalán található!**

ALAPRENDELET

30/1990 (X 26.) rendelet  
melléklete  
SZABÁLYOZÁSI TERVLAJ  
(képteksten kiadványtala)

