

## 13/2000. (V. 31.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet

### a Budapest, XVIII. kerület Ráday Gedeon utca - Üllői út - Gulner Gyula utca - Szakály 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)** A rendelet hatálya a Budapest, XVIII. kerület, Gulner Gy. utca - Üllői út - Ráday Gedeon utca - Szakály utca által határolt területre terjed ki.

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

#### Az előírások alkalmazása

**2. § (1)** A rendelet hatálya alá tartozó területen telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ideértve) tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak és kizárólag a rendelet (és a hozzá tartozó szabályozási terv együttes) alkalmazásával szabad.

(2) A rendelet területi és tárgyai hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

(3) *A szabályozási tervben kötelezőnek kell venni és betartani:*

- szabályozási vonalat
- az övezet határait és az övezeti jellemzőket
- minimális és maximális építménymagasságot,
- az építési helyet, mint a telek beépíthető részét  
(a maximális beépítési százalék mértékéig)
- a zöldfelület minimális mértékét,
- I (intézményterület)
- IZ (jelentős zöldfelületű intézményterület)

(4) Az I keretövezetbe tartozó területre meghatározott övezet:

- I-XVIII/Sz - szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető terület;

(5) Az IZ keretövezetbe tartozó területre meghatározott övezet:

- IZ-XVIII/Sz - szabadon álló beépítési mód szerint beépíthető terület;

(6) Az IL keretövezetbe tartozó területre meghatározott övezet:

- IL-XVIII/Cs - csoportházás beépítés szerint beépíthető terület;

#### Intézményterület

#### Az I-XVIII/Sz övezetre vonatkozó előírások

**4. § (1)** Az övezet területén:

- intézmények
- közösségi
- igazgatási
- ellátási

- irodai funkciók elhelyezésére szolgáló épületek helyezhetők el.
- (2) Járműtároló önálló földszintes épületben nem helyezhető el.
- (3) Az övezetben megengedett épületeket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületek a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül helyezhetők el.
- (4) A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés:

$$\text{I-XVIII/SZ} \quad \frac{\text{SZ} \quad 35\%}{3,0 — 12,0 \quad 5000 \text{ m}^2}$$

- a) A szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül több épület is elhelyezhető.
- b) Az ingatlanok beépítési módja: szabadonálló
- c) A maximális beépítettség mértéke: 35%
- d) A szintterületi mutató maximuma:  $1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- e) A minimális építménymagasság: 3,0 m
- f) A maximális építménymagasság: 12,0 m
- g) A beépítettség feltételének közművesítettségi mértéke: teljes közművesítettség
- h) A zöldfelület legkisebb mértéke: 35%
- i) Telekmegosztás esetén a minimális telekméret:  $5000 \text{ m}^2$
- j) Az épületek megastetősek legyenek.

### **Jelentős zöldfelületű intézményterület**

#### **Az IZ-XVIII/Sz övezetre vonatkozó előírások**

##### **5. § (1) Az övezet területén**

- jelentős zöldfelületet igénylő intézmények épületei
- iroda épületek
- szálláshely - szolgáltatás épületek
- vendéglátás épületei helyezhetők el.

- (2) Az övezet területén járműtároló önálló épületben nem helyezhető el.
- (3) A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés:

$$\text{IZ-XVIII/Sz} \quad \frac{\text{Sz} \quad 35\%}{3,0 — 12,0 \quad 3500 \text{ m}^2}$$

- a) Ingatlanon a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül több épület is elhelyezhető.
- b) Az ingatlanok beépítési módja: szabadonálló
- c) A maximális beépítettség mértéke: 35%
- d) A szintterületi mutató maximuma:  $1,4 \text{ m}^2/\text{m}^2$
- e) A minimális építménymagasság: 3,0 m
- f) A maximális építménymagasság: 12,0 m
- g) A beépítettség feltételének közművesítettségi mértéke: teljes közművesítettség
- h) A zöldfelület legkisebb mértéke: 50%
- i) Telekmegosztás esetén a minimális telekméret:  $3500 \text{ m}^2$
- j) Az épületek magastetősek legyenek.

#### **Az IL-XVIII/Cs övezetre vonatkozó előírások**

##### **6. § (1) Az övezet területén:**

- csoportházás kialakítású lakóépületek helyezhetők el.

- (2) Az övezet területén elhelyezésre kerülő épületeket építészetileg egységesen kell kialakítani.

(3) Az övezet területén járműtároló önálló épületben nem helyezhető el.

(4) A szabályozási tervlapon alkalmazott jelölés:

IL-XVIII/Cs	$\frac{Cs}{3,0 — 7,5}$	$\frac{50\%}{5000 m^2}$
-------------	------------------------	-------------------------

- a) A szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül több épület is elhelyezhető.
- b) Az ingatlanok beépítési módja: csoportház
- c) A maximális beépítettség mértéke: 50%
- d) A szintterületi mutató maximuma:  $1,0 m^2 / m^2$
- e) A minimális építménymagasság: 3,0 m
- f) A maximális építménymagasság: 7,5 m
- g) A beépítettség feltételének közművesítettség mértéke: teljes közművesítettség
- h) A zöldfelület legkisebb mértéke: 25%
- i) Telekmegosztás esetén a minimális telekméret: 5000 m<sup>2</sup>
- j) Az épületek magastetősek legyenek.

### Közterületek

**7. § (1)** A tervezési területen az alábbi (ingatlan-nyilvántartásban is ekként bejegyzett) közterületek találhatóak:

- (149555) hrsz.: Üllői út
- (155563) hrsz.: Ráday Gedeon u.
- (155609) hrsz.: Gulner Gyula u.
- (155749) hrsz.: Szakály u.

(2) A közterületeket rendeltetésének megfelelő célra bárki szabadon használhatja, azonban a használat mások hasonló célú jogait nem korlátozhatja.

(3) A közterület rendeltetésétől eltérő használatához a tulajdonos önkormányzat hozzájárulása szükséges.

(4) Amennyiben a rendeltetésétől eltérő használat építési tevékenységgel is összefügg, a tulajdonosi hozzájáruláson túl az építési hatóság engedélyét is be kell szerezni.

(5) A tervezési területen a szabályozási tervlapon jelölt módon közhasználatra átadott terület került kialakításra a BKV busz fordulója számára.

(6) A helyi védelem alatt álló épület homlokzata előtti, illetve annak kétoldali telekhatárától 20-20 m-es távolságban lévő közterületén pavilon, árusító fülke nem helyezhető el.

(7) A helyi védelme alatt álló épület közterületi homlokzati vonala előtt reklámhordozókat elhelyezni nem lehet.

### Közlekedés

**8. § (1)** A BVKSz 5. §-a szerint a KL-KT keretövezetbe tartoznak azok a beépítésre nem szánt terület-felhasználási egységek, melyek a főváros közlekedési ellátását biztosító közterületek, telepek, telephelyek és építmények elhelyezésére szolgálnak.

*Ide tartozik az Üllői út.*

(2) A KL-KT övezetbe nem sorolt közutak a főút kategóriától alacsonyabb rendű utak.

Közlekedési célú közterületek:

- Ráday Gedeon u.
- Gulner Gyula u.
- Szakály u.

(3) A tervezési területet határoló utak szabályozási szélessége:

- Üllői út: 27,0 m (29,0 m)

- Gulner Gy. u.: 15,0 m
- Ráday G. u.: 22,0 m
- Szakály u.: 16,0 m

(4) A Szakály utca kerüljön megnyitásra 16 méter szélességben.

(5) A tervezett épületek parkolási igényét telken belül felszín alatti vagy felszíni parkolók kialakításával, az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet 42. §-ában foglaltak alapján.

### **Közművek**

**9. §** (1) A közművek elhelyezésére vonatkozóan a mindenkori hatályos előírások, valamint a közmű-üzemeltetőktől kapott előzetes tájékoztatásban leírtak szerint kell eljárni.

(2) Az 1. §-ban lehatárolt területen építési engedély csak teljes közművesítés esetén adható ki.

(3) A közműhálózatokat és a közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.

(4) A közművezetékek térszín alatti elrendezését az MSZ 7487/2-80. számú szabvány tartalmazza, amely a vizsgált területen az alábbi méretű vezetékeket érinti:

- Vízvezeték előírt védőtávolsága épülettől: DN300 mm-ig: 3,0 m
- Vízfelvezetés védőtávolsága épülettől: gravitációs csatornánál: 3,0 m
- Villamos-energia ellátási kábel épülettől: 0,5 m
- Távközlési kábel épülettől: 1,0 m

(5) Gázvezetékek védőtávolságai (méterben) az MSZ 4078 számú szabvány alapján:

Nyomásfokozat    I. kategória    II. kategória    Túlnyomás nélküli közmű vagy műtárgy

<i>kisnyomás</i>	3(2)	2(1)	1(0,5)
<i>nagy-közép-nyomás</i>	7(5)	5(3)	2(1)

(A zárójeles adatok a védelemmel ellátott gázvezetésekre vonatkoznak, I. kategóriájú épület min. 300 fő befogadására alkalmas vagy alapincézetlen, lakott pincéjű, II. kategóriájú épület, ha alapincézett, de nem lakás.)

(6) Az MSZ 151/5-86 szabvány az erősáramú szabadvezetékek megközelítését és keresztezését szabályozza. A 120 kV-nál kisebb névleges feszültségű szabad-vezeték mentén a nyugalmi állapotban lévő szélső-vezeték-től mért 7-7 m-es sávon kívül a fák magassága nincs korlátozva.

(7) A lakótelkek csapadékvizeinek elvezetéséről a telek teljes területének víztelenítéséről a telkek tulajdonosai kötelesek gondoskodni.

(8) Közcsatornába a vízminőséget illetően csak a 4-1984.(II. 7.) OVH rendelet előírásainak megfelelő minőségű víz vezethető.

### **Zöldfelületek**

**10. §** (1) A tervezési területre meghatározott, kötelezően kialakítandó zöldfelületet kétszintes (cserje, lombos fa) növényállomány telepítésével kell kialakítani.

(2) Az IL-XVIII/Cs övezet beépítése esetén az építési engedélyezési eljárás során az építési engedély kérelem mellékletként kertépítészeti terv készítenendő, min. 1:200 méretarányban.

(3)A 10 gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni várakozó (parkoló) helyet fásítani kell. A fásítást minden megkezdett 4 db várakozó (parkoló) hely után 1 db nagy lombkoronát növelő, környezetkímélő lombos fa telepítésével kell megoldani.

(4)A tervezési területen található, jelen terv szerinti mellékleteként meghatározott értékes növényállományt csak a szükséges mértékben szabad megváltoztatni.

(5)A szükséges mértéket önkormányzat által jóváhagyott fakivágási tervben vagy növényvédelmi tervben kell meghatározni.

(6)A terepkialakítás során eltávolított értékes fa lombtérfogatának kétszeresével egyenértékű lombtérfogatú famennyiség visszapótlása kötelező.

(7)Az egyes terület-felhasználási módok elválasztása érdekében a kialakításra kerülő építési telkek oldal- és hátsó telekhatára mentén fasort kell telepíteni.

(8)A szállodához tartozó telken terepszinten kialakításra kerülő parkolót 10,0 m széles zöldsávval kell elválasztani az általános iskola telkétől.

(9)Új közterület kialakításánál az útpályával párhuzamos kétoldali fasor telepítendő.

### **Környezetvédelem**

**11. §** (1) A tervezési területen keletkező hulladék elszállításáról gondoskodni kell.

(2)A terület-felhasználás során a hatályos jogszabályok betartása mellett, különösen az alábbi követelményeknek kell megfelelni:

a) építmények létesítése, illetve az építési terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és a jogszabályban előírt újrahasznosításáról az építető köteles gondoskodni;

b) építményt csak úgy lehet kialakítani, hogy az ott keletkező szennyező anyagok ne kerülhessenek a talajba;

(3)A területen keletkező szennyvizeket a közcsonna-hálózatba kell bevezetni.

(4)A csatornarendszerbe káros, illetve veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvizek nem vezethetők.

(5)A területen vízvételi hellyel ellátott építményt csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.

(6)A jelenlegi nyílt árkos csapadékvíz-elvezető rendszer helyett az érintett útszakaszon ki kell építeni a zárt rendszerű hálózatot.

(7)Az új beépítésnél és a rekonstrukciós feladatoknál az átszellőzési viszonyok javítása, fenntartása (utcafásítások, út menti zöldsávok kialakítása, stb.) megvalósítandó és a tervezett zöldfelületi fejlesztésekkel összhangban oldandó meg.

(8)A Ráday Gedeon utca mentén a telekhatár és az építési vonal közötti területet intenzíven, háromszintes növényállománnyal kell betelepíteni.

### **Helyi védelem alatt álló építmények**

**12. §** (1) A Fővárosi Közgyűlés 54/1993. (1994. II. 1.) rendelete alapján védett települési érték: Üllői út 462. *(egykori Lövészegylet székház)*

(2)Az épülethez tartozó ingatlanon új épületet elhelyezni a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül lehet.

(3)A helyi védelem alá helyezett értékekre vonatkozó előírásokat az 54/1993. (1994. II. 1.) Fővárosi Közgyűlés számú rendelet tartalmazza.

(4)A helyi védelem alatt álló értékek használata és fenntartása során biztosítani kell azok megőrzését, a használat azokat nem veszélyeztetheti.

(5)A védelem alatt álló értékek megőrzése érdekében - a hatályos építési jogszabályok keretei között - az illetékes első fokú építésügyi hatóság kötelezheti a védelem alatt álló, valamint a védett együttesek területén található épület tulajdonosát, ill. használóját:

- a jókarbantartásra, fenntartásra való kötelezettség teljesítésére,
- az azokat eléktelenítő, idegen részek eltávolítására,
- a védett értékek jellegének kifejezésére vagy hatásosabb érvényesülésére irányuló munkálatok elvégzésére;

(6) Az (5) bekezdésben részletezett munkálatok költségei a tulajdonost (használót) terhelik.

(7) A helyi védelem alatt álló épület bontására engedély csak a védelem feloldása után adható ki.

### **Telekalakítás**

**13. §** (1) A tervezési területre vonatkozó telekrendezéseket és javasolt telekosztásokat a szabályozási tervlap tartalmazza.

(2) A szálloda telkének kialakítását csak a tervezési területet feltáró út kialakításával együtt lehet elvégezni.

(3) A helyi védelem alatt álló épület telkének kialakítása csak a mellé épült épület részbeni bontását követően végezhető el.

### **Egyéb rendelkezések**

**14. §** (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

B u d a p e s t , 2000. április 27.

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

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

### **I N D O K O L Á S**

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

- Az 1. § (1) bek. meghatározza azt a területet, melyre jelen rendelet rendelkezéseit alkalmazni kell.

- A rendeletről elválaszthatatlan szabályozási tervlap az OTÉK 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően készült.

- Jelen rendelet, valamint a tőle elválaszthatatlan szabályozási tervlap tartalma összhangban van a B.V.K.Sz., azaz Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (47/1998. (X. 15.) Föv. Ök. rendelet), valamint az F.Sz.K.T., azaz Fővárosi Szabályozási Keretterv (46/1998. (X. 15.) Föv. Ök. rendelet) előírásaival.

### **A rendelethez fűződő kiegészítések**

**ad 3. §** A terv az I és IZ keretövezetekben belül a tervezett funkciónak megfelelő övezeteket alakít, úgymint

*I-XVIII/Sz - ez a Gulner utcai iskola telke*

*IZ-XVIII/Sz - ez a strand IZ keretövezetű részében alakított szabadon álló beépítésű övezete*

*II-XVIII/Cs - ez a strand I keretövezetű részének csoportos lakóházak építésére alkalmas övezete*

**ad 4., 5., 6. §** A fenti övezetekre fogalmaz meg előírásokat.

**ad 12. §** Az egykori Lövészegylet székház, amely helyi védelem alatt áll, a jövőben vendéglátó funkciójú (cukrászda) épület lesz. A Főpolgármesteri Település- és Értékvédelmi Ügyosztály véleményét a felújítási terv készítése során ki kell kérni.

**ad 13. §** A Ráday Gedeon utca szabályozási szélességének érvényesítése az útépités konkrét szándéka esetén szükséges. A Ráday Gedeon utca menti telkek az útszélesítésre vonatkozó szabályozási vonallal alakíthatók ki.

**B u d a p e s t , 2000. április 27.**

*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!**



Iktatószám: 9-211/2000.

## FELJEGYZÉS

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna  
jegyző részére

Tárgy: a Bp. XVIII., Üllői út — Gulner Gyula utca — Szakály utca — Ráday Gedeon utca által határolt tömb szabályozási terve;

*Tisztelt Jegyző Asszony!*

A tárgyi szabályozási tervet Képviselő-testületünk 2000. április 27-én hagyta jóvá. A rendelet hatályba léptetésének akadálya elhárult, mivel a területi főépítész által javasolt utómunkákat a tervező elvégezte.

Meg kívánom jegyezni, hogy az utómunkák a jóváhagyandó munkarészeket, azaz a rendelet szövegét ill. a szabályozási tervlapot nem érintették.

B u d a p e s t , 2000. augusztus 07.

Tisztelettel:



☎r/211/felj

*Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna*  
*jegyző részére*  
*08.08.08.*

*I-742/2000. 08.08.*



### JELMAGYARÁZAT

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet szerint

	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA		GEDEZIALAG BEMERT MEGLEVO MEGMARADO EPULET
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA		GEDEZIALAG BEMERT BONTANDÓ EPULET
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE		ELBONTOTT EPULET
	Építési mód / Építési mag / Építési mag / Min. tetőter. / Beépítés-% / Min. tetőter.		GEDEZIALAG NEM BEMERT MEGLEVO EPULET
	MINIMALIS ZÖLDFELÜLET MÉRTEKE		HELYI VÉDELÉM ALATT ÁLLÓ EPULET
	ÉPÍTÉSI VONAL		JAVASOLT TELEKHATÁR
	SZABÁLYOZÁSI VONAL		ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA
	TERÜLET RENDEZÉSÉVEL KISZABÁLYOZANDÓ UT		MÉRSZUNTETŐ JEL
			MESTARTÁSRA JAVASOLT FA CSERJE

# 13/2000 (VIII) rendelet

MELLÉ

## SZABÁLYOZÁSI TERVLAP (kics)



