

15/2000. (V. 31.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet

a Budapest, XVIII. kerület Üllői út – MÁV – Ceglédi vasútvonal, valamint Budapest – Vecsés közigazgatási határa által közbezárt terület városrendezési szabályozásáról

Budapest Főváros 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 Budapest, XVIII. kerület Üllői út – MÁV – Ceglédi vasútvonal valamint Budapest-Vecsés közigazgatási határa által közbezárt területre terjed ki.

(2) Jelen rendelet a szabályozási tervlappal együtt érvényes.

Általános előírások

2. § (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni csak jelen rendeletben foglaltaknak megfelelően szabad. A jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a BVKSZ és az OTÉK előírásait kell betartani.

(2) A helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek csak új szabályozási terv készítésével módosíthatók, melyek az alábbiak:

- szabályozási vonal,
- építési övezet határa,
- építési övezeti besorolás és övezeti jellemzők,
- építési hely határa.

(3) A 2. § (2) bekezdésében nem említett elemek irányadó jellegűek, ezért azok a rendelet módosítása nélkül megváltoztathatók.

Területfelhasználás, keretövezeti besorolás

3. § (1) A beépítésre szánt terület az FSZKT szerint az alábbi keretövezetbe tartozik - **M munkahelyi** terület, amely keretövezet elsősorban a védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények és egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál.

Beépítési módok

4. § (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területnek a beépítésre szánt övezetein belül az alábbi beépítési mód alakíthatók ki:

- a) Szabadon álló beépítési mód (SZ), ahol az építési helyet a telek be nem épített része veszi körül.
- b) Oldalhatáron álló beépítési mód (O), ahol az építési hely egyik oldala azonos a telekhatárral.

Építési övezet

5. § (1) Munkahelyi keretövezetbe tartozó területen az alábbi építési övezet alakítható.

a) **M-XVIII/SZ** – jelű építési övezet jellemzői és szabályozási értékei:

- beépítési mód: szabadon álló
- beépítettség legnagyobb mértéke: 45%
- legnagyobb szintterületi mutató: 1,2 m²/m²
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- minimális telekméret: 1500 m²
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 25%
- közművesítettség mértéke: összközműves
- környezetterhelési határérték: - védett I. levegőtisztaság-védelmi kategória előírásai
- külső téri megengedett max. zajszint: nappal 60 dB, éjszaka 50 dB

b) **M-XVIII/O** – jelű építési övezet jellemzői és szabályozási értékei:

- beépítési mód: oldalhatáron álló
- beépítettség legnagyobb mértéke: 45%
- legnagyobb szintterületi mutató: 1,2 m²/m²
- megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
- minimális telekméret: 1500 m²
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 25%
- közművesítettség mértéke: összközműves
- környezetterhelési határérték: - védett I. levegőtisztaság védelmi kategória előírásai
- külső téri megengedett max. zajszint: nappal 60 dB, éjszaka 50 dB

(2) Az M-XVIII/SZ és M-XVIII/O jelű építési övezetekre vonatkozó általános előírások:

a) A telekalakításra és a telekre vonatkozó előírások:

- Kitűzési terv készítésekor a szabályozási terven jelölt kötelező telekhatárok betartandók.

b) Az elhelyezhető épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:

- a védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységekhez, raktározáshoz szükséges építmények,

- a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek,

- egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények,

- kutatás, fejlesztés építményei,

- üzemanyagtöltő, autómosó épületei.

c) Az épületek, építmények kialakítására vonatkozó előírások:

- Az egyes építési telkeken több épület is elhelyezhető.

- F+1+T, javasoltan magas tetős épületek helyezhetők el.

d) Bármilyen földmunkával járó beruházás, tereprendezés előtt a beruházó-építtetőnek a konkrét kiviteli tervek ismeretében egyeztetnie kell a Budapesti Történeti Múzeummal, hogy a területért felelős régész szakember a földmunkákat figyelemmel kísérhesse és az esetleges leletmentést elvégezhesse, mivel a környéken régészeti leletek kerültek korábban elő.

Közlekedési területek

6. § (1) Az Üllői út KL-KT keretövezetű

a) Az övezet területén a BVKSZ-ben megengedett építmények közül nem helyezhető el:

- mélygarázs

ALAPRENDELET

- üzemanyagtöltő állomás, kocsimosó
 - b) Az Üllői út szabályozási szélessége 25,0 m.
 - c) Az Üllői útnak a jelen rendeletben meghatározott szabályozási szélességét az Üllői út mentén vecsési területre készülő szabályozási terven is fel kell tüntetni.
 - d) Az Üllői út szabályozási szélességén belül helyet kell biztosítani kerékpárút számára.
- (2) **KL-VA** jelen esetben a MÁV – Ceglédi vasútvonal.
A vasútvonaltól 50,0 m-es védőtávolságot kell betartani.
- (3) **M** övezeten belüli feltáró út szabályozási szélessége 12,0 m, közforgalom céljára átadott magánút lesz. Az út megépítéséről, az út csatlakozások kialakításáról az ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni. A parkolási igények kielégítéséről telken belül kell gondoskodni.

Közműhálózatok

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

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

(3) A felszíni vízelvezetést a jelenlegi csapadékvíz gyűjtő gödör (tó) megszüntetésével csapadékvíz elvezető csatorna ill. szikkasztóárok létesítésével kell megoldani.

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

(5) A telekosztással létrejövő telkek önálló közműbekötéseit az erre vonatkozó jogszabályok szerint kell kialakítani.

(6) Az LRI gyengeáramú alépítmény fölé úttest, épület, gázvezeték, vízvezeték, csatorna nem építhető, vagy erősáramú kábelek nem fektethetők, továbbá fasor sem telepíthető 2,0-2,0 m távolságon belül.

Zöldfelületek

8. § (1) Az 1. §-ban lehatárolt területen minimum 25%-os zöldterület kialakítása és fenntartása kötelező.

(2) Az Üllői út mentén javasolt a kétoldali fasor kialakítás és fenntartása.

(3) A parkolóhelyek kötelezően gyephézagos burkolattal, fásítottan létesítendőek.

Környezetvédelem

9. § (1) A tervezési területen a védett I. levegőtisztaság-védelmi kategória előírásait kell betartani.

(2) A területen a külső téri maximálisan megengedett zajszint: nappal:60dB, éjszaka:50dB lehet.

(3) A csapadékvíz tároló gödör (tó) megszüntetését az illetékes hatóságok követelményeinek megfelelően kell elvégezni.

Telekalakítás

10. § (1) Az 1. § (1) bekezdésben körbehatárolt területen telket alakítani a szabályozási tervlapon javasoltak szerint lehet, attól eltérően csak úgy szabad, hogy az a terület rendeltetésének megfelelő használatra alkalmas legyen, továbbá annak alakja, terjedelme, beépíthetősége és megközelíthetősége a jogszabályoknak megfeleljen.

ALAPRENDELET

(2) A szabályozási tervlapon ábrázolt szomszédos telekhatárok nem kötelező, csak irányadó szabályozási elemek.

(3) A tervezési területen kialakítható minimális telekméret 1500 m².

Útépítési és közművesítési hozzájárulás

11. § (1) A szabályozási tervlapon ábrázolt, közforgalom céljára megnyitott magánutakat, valamint a területet ellátó közműveket, legkésőbb az általuk kiszolgált építmények használatba vételéig meg kell valósítani.

(2) Az ingatlanfejlesztések során a tervezett építmények megvalósításához és működéséhez szükséges közterületi közmű és útépítések a beruházót (az ingatlan tulajdonosát) terhelik.

Egyéb rendelkezések

12. § (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

INDOKOLÁS

- 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.

- Az rendelettől 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.) Főv. Ök. rendelet), valamint az F.Sz.K.T., azaz Fővárosi Szabályozási Keretterv (46/1998. (X. 15.) Főv. Ök. rendelet) előírásaival.

A rendelethez fűződő kiegészítések

ad 4-5. § (1) Az építési övezeti javaslatok szerint különböztetnek meg szabadon-álló és oldal-határon álló módon beépíthető telkeket, hogy azok beépítése a változó telekalakzatok miatt mely módon célszerű. A telkek a szabályozási terv szerint összevonhatók. Az összevonás olyan telekalakzatot eredményez, melynek beépíthetősége nem köthető a korábbi beépítési és övezeti javaslatához, így a telkek összevonásával az is változhat.

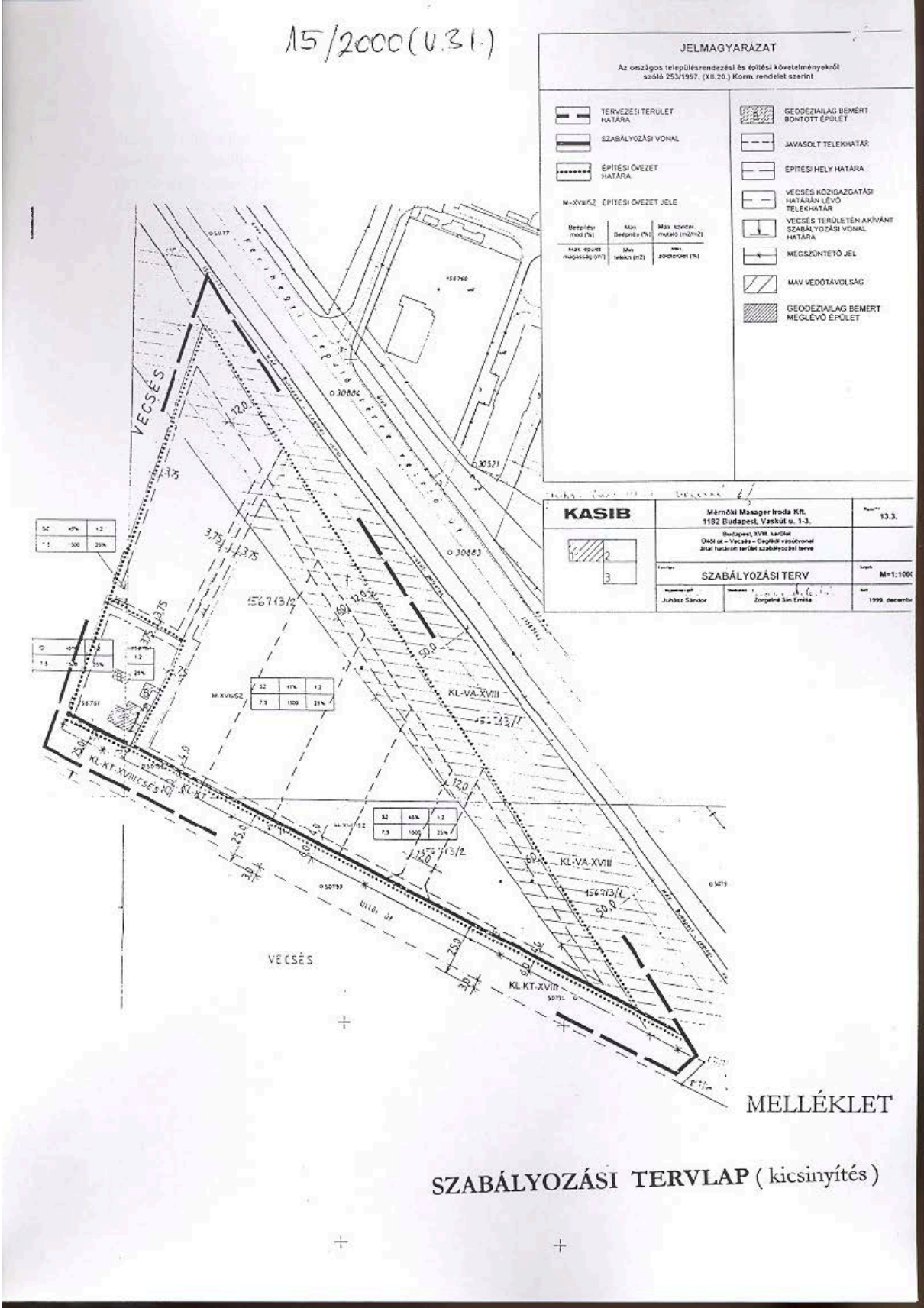
B u d a p e s t , 2000. április 27.

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

Dr. Mester László s.k.
polgármester

ALAPRENDELET

15/2000 (V.31.)



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

	TERVEZÉSI TERÜLET HATÁRA		GEODÉZIAILAG BÉMERT BONTOTT ÉPÜLET						
	SZABÁLYOZÁSI VONAL		JAVASOLT TELEKHATÁR						
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA		ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA						
	M-XVIII ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE		VECSÉS KÖZIGAZGATÁSI HATÁRÁN LÉVO TELEKHATÁR						
<table border="1"><tr><td>Beépítési mód (%)</td><td>Max. Beépítés (%)</td><td>Max. szomsz. mekkoró (m²/m²)</td></tr><tr><td>Max. épület magasság (m)</td><td>Min. telkes (m²)</td><td>Max. zöldterület (%)</td></tr></table>	Beépítési mód (%)	Max. Beépítés (%)	Max. szomsz. mekkoró (m ² /m ²)	Max. épület magasság (m)	Min. telkes (m ²)	Max. zöldterület (%)			VECSÉS TERÜLETÉN AKIVÁNT SZABÁLYOZÁSI VONAL HATÁRA
Beépítési mód (%)	Max. Beépítés (%)	Max. szomsz. mekkoró (m ² /m ²)							
Max. épület magasság (m)	Min. telkes (m ²)	Max. zöldterület (%)							
			MEG SZÜNTETŐ JEL						
			MAV VEDŐTÁVOLSÁG						
			GEODÉZIAILAG BÉMERT MEGLÉVO ÉPÜLET						

KASIB	Mármóni Manager hoda KL 1182 Budapesti Vaskút u. 1-3.	Árnyék 13.3.
	Budapest, XVIII. kerület Óbuda u. - Vecsés - Csepel városrész által határolt terület szabályozási terve	
	SZABÁLYOZÁSI TERV	Lépték M=1:1000
Előzetes rajt Juhász Sándor	Előzetes rajt Zorgeré Sám Erőke	Dátum 1999. december

MELLÉKLET

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP (kicsinyítés)