

## **16/2000. (V. 02.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet**

### **a Budapest, XVIII. kerület Gilice tér - Péterhalmi út - kül-belterületi határvonal - valamint a Sólyom utca által határolt tömb területének városrendezési szabályozásáról**

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 területi hatálya a Budapest, XVIII. kerület, Gilice tér – Péterhalmi út – külterületi határvonal – Sólyom utca – Közdülő út által határolt: 149.151/1, 149.151/2, 149.151/3, 149.151/4 és 149.151/5 helyrajzszámú ingatlanok területére terjednek ki.

(2) Jelen rendelet a szabályozási tervlappal együtt érvényes.

#### **Az előírások alkalmazása**

**2. § (1)** Az 1. §-ban meghatározott területen területet felhasználni, építési területen új létesítményt elhelyezni, valamint ilyen célra építési engedélyt kiadni csak az érvényes építésügyi jogszabályoknak, az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, illetve jelen szabályozási tervnek és szabályozási előírásoknak megfelelően szabad.

(2) A tervezési területen az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatban foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

#### **Kötelező erejű szabályozási elemek**

**3. § (1)** A kötelező erejű elemek megváltoztatása a kerületi szabályozási terv előzetes módosítását vonja maga után.

(2) A kerületi szabályozási tervben szereplő alábbi elemeket kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- szabályozási vonalat,
- az építési helyet,
- az övezeti jellemzőket,
- a beépítés mértékét,
- a szintterületi mutató értékét,
- a zöldfelület nagyságát és kötelező erejűen jelölt helyét,
- az épületek építménymagasságát.

(3) A fentiekben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért módosíthatók.

#### **Területfelhasználás**

**4. § (1)** A 149.151/5 hrsz-ú telek IZ-XVIII/1 építési övezetbe sorolt jelentős zöldfelületű intézményterület.

(2) A 149.151/1, 149.151/2, 149.151/3 és 149.151/4 hrsz-ú telkek L4-XVIII/1 építési övezetbe sorolt lakóterületek.

### **Telekalakítás**

- 5. §** (1) Valamennyi telek szabályozási vonala megtartandó.  
 (2) Az IZ-XVIII/1 építési övezetben lévő 149151/5 hrsz-ú telek megoszthatatlan.  
 (3) Az L4-XVIII/1 építési övezetben a telekterület min. 1000 m<sup>2</sup>.

### **A létesítmények elhelyezése**

- 6. §** (1) Az IZ-XVIII/1 építési övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:
- közintézmények épületei,
  - igazgatási épületek,
  - irodaépületek,
  - szálláshely-szolgáltató épületek,
  - szolgáltatás épületei,
  - vendéglátás épületei,
  - egyéb közösségi szórakoztató épületek,
  - sportépítmények,
  - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
  - az 1500 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épületek,
  - lakóépületek,
  - valamint a fent felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályokban rögzített előírt határértékeket.
- (2) Az IZ-XVIII/1 építési övezetben továbbá az alábbi melléképítmények helyezhetők el:
- a levegőkörnyezeti megfigyelő, távközlési és adatfeldolgozó alaprendszer működtetéséhez szükséges bármely építmény,
  - közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - hulladéktartály-tároló,
  - kerti építmény,
  - kerti víz- és fürdőmedence,
  - napkollektor,
  - kerti épített tűzrakóhely,
  - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes vetülettel,
  - folyadék- és gáztároló,
  - kerti szabadlépcső és lejtő,
  - szabadon álló antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
  - egyes mérnöki létesítmények (úgy mint: szennyvízáttemelő, transzformátorállomás, energia-átalakító, gáznyomás-szabályozó, önálló épületként tervezett kazánház, valamennyi közművezeték nyomvonala műtárgya és építménye).
- (3) Az IZ-XVIII/1 építési övezetben semmilyen egyéb építmény nem helyezhető el.  
 (4) Az IZ-XVIII/1 építési övezetben önálló ipari épületet, illetve önálló raktáregyületet elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet.  
 (5) Az L4-XVIII/1 építési övezetben az alábbi építmények helyezhetők el:
- legfeljebb 6 lakásos lakóépület,
  - szálláshely-szolgáltató épület,
  - irodaépület,
  - sportépítmény,
- (6) Az építési övezetben elhelyezhető épületeken kívül, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épületként:

- önálló járműtároló,
- háztartással kapcsolatos tárolóépület,
- barkácsműhely,
- műterem építményei helyezhetők el, amelytől használati mód változás esetén sem lehet eltérni.

(7) Az L4-XVIII/1 építési övezetben továbbá az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladéktartály-tároló,
- kerti építmény,
- kerti víz- és fürdőmedence,
- napkollektor,
- kerti épített tűzrakóhely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes vetülettel,
- kerti szabadlépcső és lejtő,
- antennaoszlop, zászlótartó oszlop,
- egyes mérnöki létesítmények (úgy mint: szennyvízátemelő, transzformátorállomás, energia-átalakító, gáznyomás-szabályozó, önálló épületként tervezett kazánház, valamennyi közművezeték nyomvonala műtárgya és építménye).

(8) Az L4-XVIII/1 építési övezetben semmilyen egyéb építmény nem helyezhető el.

(9) Az L4-XVIII/1 építési övezetben önálló ipari épületet, önálló raktárépületet, illetve önálló nagykereskedelmi épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet.

(10) Épületet elhelyezni a 7. §-ban megadott övezeti paramétereknek és a vonatkozó egyéb jogszabályoknak, szabványoknak megfelelően szabad.

(11) Valamennyi építmény az építési helyen belül, az előírt védőtávolságok figyelembevételével, a szakági előírásokat betartva helyezhető el.

(12) A tervezési területen A1-es ívméretet meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó sem az épületek közterületről látható homlokzatain, vagy kerítésein, sem az előkertben nem helyezhető el.

### **Beépítési előírások**

**7. § (1)** Az IZ-XVIII/1 építési övezetre előírt kötelező beépítési paraméterek:

- a telek beépítési mértéke: max. 15%
- a telek kötelező zöldfelülete: min. 70%
- a telek szintterületi mutatója: max. 0,45
- az épületek építménymagassága: max. 9,0 m
- az előkert mérete: min. 5 m
- az oldalkert mérete: min. 4,5 m

(2) Az IZ-XVIII/1 építési övezetben szabadon álló épület létesíthető, a J.2. számú szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül.

(3) Az IZ-XVIII/1 építési övezeten belül több épület is elhelyezhető.

(4) Az IZ-XVIII/1 építési övezetben az épületek szintszámát az építménymagasság és a funkciótól függő belmagasságok határozzák meg.

(5) Az IZ-XVIII/1 építési övezetben az épületek tetőidoma tetszőleges.

(6) Az L4-XVIII/1 építési övezetre előírt kötelező beépítési paraméterek:

- a telek beépítési mértéke: max. 25%
- a telek kötelező zöldfelülete: min. 65%
- a telek szintterületi mutatója: max. 0,7
- az épületek építménymagassága: max. 7,5 m

- az előkert mérete: min. 5 m
- az oldalkert mérete: min. 3,75 m
- a hátsókert mérete: 7,5 m
- (7) Az L4-XVIII/1 építési övezetben szabadon álló épület létesíthető.
- (8) Az L4-XVIII/1 építési övezeten belül több épület is elhelyezhető.
- (9) Az L4-XVIII/1 építési övezetben az épületek szintszámát az építménymagasság és a funkciótól függő belmagasságok határozzák meg.
- (10) Az L4-XVIII/1 építési övezetben magas tetős kialakítású épületek engedélyezhetők.

### Közlekedési előírások

- 8. §** (1) A Gilice tér, a Péterhalmi út és a Közdülő út szabályozási szélessége nem változik.
- (2) A személygépkocsik elhelyezését telken belül kell biztosítani.
- (3) Az IZ-XVIII/1 építési övezetben a gépjárművek elhelyezését épületben, vagy terepszinten fásított parkolóban kell megoldani.
- (4) Az L4-XVIII/1 építési övezetben járműtárolót a fő rendeltetés szerinti épületben, vagy önálló épületben kell elhelyezni.
- (5) Sem az IZ-XVIII/1, sem az L4-XVIII/1 építési övezetben 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára járműtároló, vagy önálló parkoló terület nem helyezhető el.

### Közművek előírásai

- 9. §** (1) A közművek létesítményeihez a helyet biztosítani kell.
- (2) A 149.151/1, a 149.151/2, a 149.151/3 és a 149.151/4 hrsz-ú ingatlanokhoz – amennyiben nem rendelkeznek ilyennel – önálló vízbekötést kell kiépíteni, amennyiben rendelkeznek ilyennel a Vízművek nyilvántartását kell pontosítani.
- (3) A 149.151/1, a 149.151/2, a 149.151/3 és a 149.151/4 hrsz-ú ingatlanokhoz önálló csatornabekötést kell kiépíteni.
- (4) A 149.151/1 és a 149.151/2 hrsz-ú telkekre – a gázvezetékek miatt – szolgalmi jogot kell rávezetni és a tulajdonosokat joghatályosan értesíteni kell a telkükön belüli gázvezetékek nyomvonaláról.

### Környezetvédelem

- 10. §** (1) Az elhelyezésre kerülő létesítményeket úgy kell kialakítani, hogy az azokból származó környezetet károsító anyagok ne kerülhessenek a talajba.
- (2) Közcsatornába csak a 4/1984. (II. 7.) OVH rendelkezésben és az azt módosító 34/1993. (XII. 23.) KTM rendeletben előírt minőségű szennyvíz vezethető.
- (3) A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen semmilyen, az MSZ 21.854-1999 számú szabvány szerinti hatályos határértékeket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenységet folytatni, illetve ilyen hatással járó új létesítményt elhelyezni nem szabad. A tervezési területen a Védett I. Levegőtisztaság-védelmi kategóriában érvényes határértékek tartandók be. A határérték túllépését előidéző emissziós forrás a területen nem helyezhető el.
- (4) A tervezési területen bármely berendezés által keltett zajterhelésnek ki kell elégítenie a 4/1984. (I. 23.) EüM rendelet előírásait. A határértékek túllépését előidéző zajforrás a területen nem helyezhető el.
- (5) Az L4-XVIII/1 építési övezetben, a Péterhalmi útra néző homlokzatoknál törekedni kell a zajszigetelő nyílászárók használatára.

(6)A veszélyes hulladékokra vonatkozó 102/1996. (VII.12.) Korm. rendelet előírásai betartandók.

(7)A tervezési területen veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység nem folytatható.

(8) Amennyiben a már folytatott tevékenység során veszélyes hulladék keletkezik, annak elkülönített gyűjtéséről, átmeneti tárolásáról és megsemmisítéséről vagy lerakóhelyre szállításáról a keletkeztetőnek kell gondoskodnia.

(9) A kommunális hulladékot az elszállításig telken belül koncentráltan kell gyűjteni.

### Zöldfelület

**11. §** (1) Az IZ-XVIII/1 építési övezetben a kötelező zöldfelület minimum a telek területének 70%-a.

(2)Az L4-XVIII/1 építési övezetben a kötelező zöldfelület minimum a telek területének 65%-a.

(3)Fakivágás csak favédelmi–fakivágási terv alapján, a kivágott fák törzsátmérő-arányos pótlása mellett engedélyezhető. A pótlásról a kivágást kezdeményezőnek kell gondoskodnia. Kivételt a gyümölcsfák jelentenek, amelyek kivágása esetén pótlási kötelezettség nem áll fenn. A diófák azonban ebből a szempontból díszfának tekintendők, azaz kivágásuk esetén törzsátmérő-arányos pótlásukról gondoskodni kell.

(4)A szabályozási tervlapon jelölt megtartandó fák kivágása csak a fa sérülése, betegsége esetén – kertészeti szakvélemény alapján – engedélyezhető.

(5)Közterületi fasor telepítésénél a már meglévő domináns fafajtát kell használni, az egységes utcakép megteremtése céljából.

(6)Az előkertek 5 méteres sávját - a közművek védőtávolságait és a bejáratokat figyelembe véve - kötelező zöldfelületként egybefüggően zárt és háromszintes (fa, magas cserje, alacsony cserje) növényállománnyal kell kialakítani és fenntartani.

(7)A növényültetés során a meteorológiai műszerek magassági irányú védelmi igényét mindenkor figyelembe kell venni.

(8)Parkolóhely csak fásítottan, 3 parkolóhelyenként 1–1 lombhullató fa telepítésével létesíthető, a parkolók területét gyephézagos téglával kell borítani.

### Egyéb rendelkezések

**12. §** (1) Az IZ-XVIII/1 építési övezetben található rádiószondázó épületen lévő meteorológiai időjárásiradar 500 méteres körzetében bármely épület, építmény vagy növény legmagasabb pontja nem haladhatja meg a m.Bf 159,37 méteres magasságot. Ez tekintendő a radar észlelési magasságának. A védőtávolságon belüli, ezen magasságot meghaladó objektumra szakhatósági véleményező jogot kell biztosítani az Országos Meteorológiai Szolgálatnak.

(2)A 149.151/1, a 149.151/2, a 149.151/3 és a 149.151/4 hrsz-ú telkek tulajdoni lapjára széljegyként bejegyzett „kártalanítási igény kizárása az épületre”-kitételt törölni kell.

(3)Jelen szabályozási 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 rendeletől 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. § (1)** A szabályozási terület kettős keretövezetű, a Meteorológia telep IZ, a Péterhalmi út menti 4 lakóház L-4 keretövezetű. Ennek megfelelően alakítja ki és szabályozza a terv az övezeteket, és azok beépítési előírásait (7. §).

**ad 9. § (1)** Az L-4-es lakóövezetű - egykori szolgálati lakások - közműellátását tisztázni kell, a telephelytől függetlenül, vagy szolgalmi jogok rögzítésével kell megoldani.

B u d a p e s t , 2000. április 27.

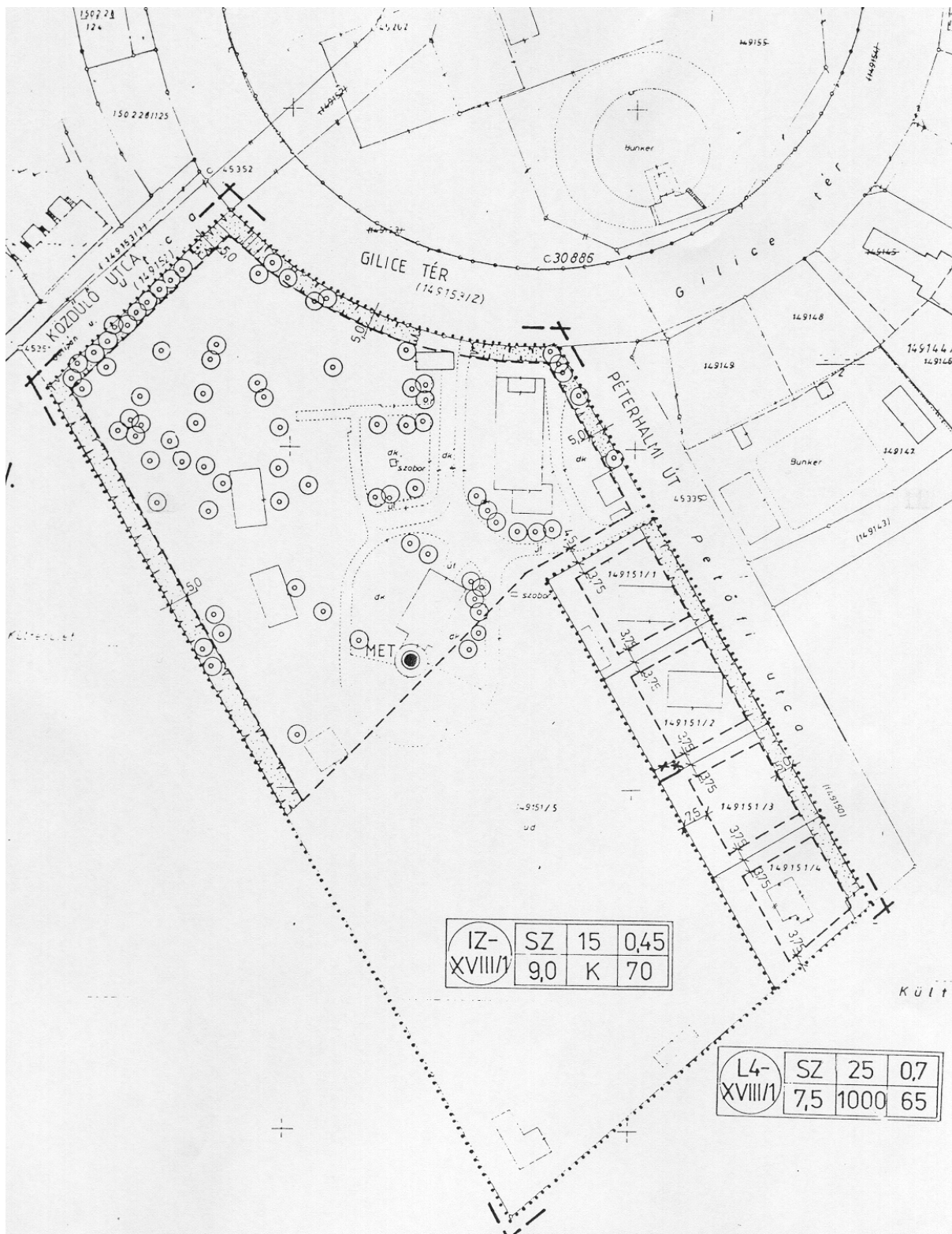
*Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.*  
*j e g y z ő*

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

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

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

ALAPRENDELET

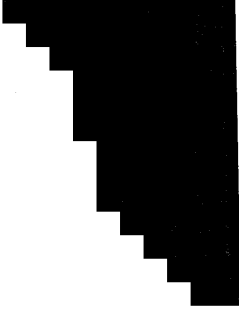


SZABÁLYOZÁSI TERVLAP ( kicsinyítés )

16/2000 (V.2.)  
rendelet

MELLÉKLET


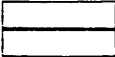
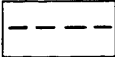



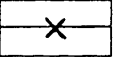

# ALAPRENDELET



## JELMAGYARÁZAT

é p í t é s i ö v e z e t j e l e	b é p. m ó d	b é p. % t e l e k- t e r.	s z i n t t e r. m u t a t ó
	é p. m a g.	t e l e k- t e r.	z ö l d % %

## KORLÁTOZÁSOK

- |  |   |
|--|---|
| <p> Építési övezet határa</p> <p> Telekhatár</p> <p> Építési hely határa</p> <p> Meteorológiai radar</p> | <p> Kötelező zöldfelület</p> <p> Megtartandó fa</p> <p> Megszüntető jel</p> <p> Tervezési terület</p> |
|--|---|

K/06 - Repülőtéri magassági korlátozás a teljes területre

MET - Magassági korlátozás (m.Bf 159.37) a radar 500 méteres körzetében