

## **19/2001. (V. 22.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet**

### **a Budapest, XVIII. kerület, Szövet utca menti 156 151 hrsz.-ú ingatlan 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. §** Jelen rendelet a Budapest, XVIII. kerület, Szövet utca 52. szám alatti, 156.151 helyrajzi számú ingatlan területére terjed ki.

#### **Az előírások alkalmazása**

**2. § (1)** Az 1. § (1) pontjában 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 126/1999. (VIII. 13.) Kormányrendelettel módosított 253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. előírásait a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatban foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(3) Jelen szabályozási előírásokat együttesen kell kezelni a J.2. tervlapon ábrázolt Kerületi szabályozási tervvel.

#### **A szabályozás elemei**

**3. § (1)** A kerületi szabályozási tervben szereplő alábbi elemeket kötelezőnek kell tekinteni

- a szabályozási vonalat,
- a javasolt belső telekhatárokat (az ütemezés figyelembevételével),
- az építési helyet,
- az övezeti jellemzőket,
- a beépítés mértékét,
- a szintterületi mutató értékét,
- a zöldfelület nagyságát és kötelező erejűen jelölt helyét,
- az épületek építménymagasságát.

(2) A kötelező erejű elemek módosítása maga után vonja jelen szabályozási terv módosítását.

(3) A fentiekben nem említett szabályozási elemek irányadóak, azok a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.

#### **Terület felhasználás**

**4. § (1)** A 156.151 hrsz.-ú telek L7-XVIII/1 építési övezetbe sorolt telepszerű lakóterület.

(2) Az L7-XVIII/1 építési övezetben lakóterületet, közműterületet, zöldterületet és közlekedési területet lehet kialakítani.

(3) Az övezeteket a J.1. számú tervlap ábrázolja

### Telekalakítás

**5. §** (1) A 156.151 hrsz-ú telek határát – a J.2. számú szabályozási tervlapon jelöltek szerint – kell kialakítani.

(2) A 156.151 hrsz-ú telket – a J.2. számú szabályozási tervlapon jelöltek szerint – kell megosztani.

(3) A telekosztás ütemezetten is engedélyezhető.

(4) Az L7-XVIII/1 építési övezetben a telekterület min. 10.000 m<sup>2</sup>.

(5) A telekalakítás feltétele a teljes ingatlan területére kiterjedő geodéziai felmérés és a teljes körű közműfeltárás.

(6) A J.2. számú szabályozási tervlapon jelölt belső javasolt telekhatárok helyét – a geodéziai felmérés nyomán – pontosítani kell.

(7) A J.2. számú szabályozási tervlapon jelölt kötelező zöldfelület vonalát a geodéziai felmérés nyomán kell pontosítani.

(8) A 2. ütem szerinti telekalakítás a meglévő épületek egyedi fűtésének megvalósulása után, a területen lévő kazánház kiiktatását követően engedélyezhető.

### Létesítmények elhelyezése

**6. §** (1) Az 1. § (1) pont hatálya alá eső területen az alábbi építmények helyezhetők el:

- lakóépületek,
- szálláshely-szolgáltató épületek,
- irodaház, illetve
- sportépítmények.

(2) Az 1. § (1) pont hatálya alá eső területen az alábbi melléképítmények helyezhetők el:

- közmű-becsatlakozási műtárgy,
- hulladék-tartály-tároló,
- kerti építmény,
- kerti víz- és fürdőmedence,
- napkollektor,
- kerti épített tűzrakó hely,
- kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es vízszintes vetülettel,
- folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső és lejtő,
- zászlótartó oszlop, antennaoszlop.

(3) Az 1. § (1) pont hatálya alá eső területen a 6. § (1) és (2) pontban megnevezetteken kívül semmilyen egyéb építmény nem helyezhető el

(4) Önálló járműtároló épületet, önálló ipari épületet, önálló raktárépületet, illetve önálló nagykereskedelmi épületet elhelyezni, meglévő épület használati módját e célra megváltoztatni nem lehet.

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

(6) Valamennyi építményt az építési helyen belül, az előírt védőtávolságok figyelembevételével, a szakági előírásokat betartva lehet elhelyezni.

(7) A meglévő lakótelepi épületek számára kialakított telken új épület nem helyezhető el, de a meglévő lakóépületek tetőráépítéssel bővíthetők.

(8) A meglévő lakóházak tetőráépítésénél a lakások fűtése korszerűsítésének műszaki helyigényét figyelembe kell venni.

(9) A meglévő lakóházak telkén sorolt gépkocsi-tárolók építhetők a (156/150) hrsz. úttal, ill. a 2. ütem tervezett telekhatárával párhuzamosan.

(10) 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 L7-XVIII/1 építési övezetre előírt kötelező beépítési paraméterek:

- a telek beépítési mértéke: max. 15%
- a telek kötelező zöldfelülete: min. 50%
- a telek szintterületi mutatója: max. 0,55
- az épületek építménymagassága: max. 12,5 m, min. 4,5 m

(2) További kötelező beépítési paraméterek:

- az előkert mérete: min. 12,5 m
- az oldalkert mérete: min. 12,5 m
- a hátsókert mérete: 12,5 m

(3) Az L7-XVIII/1 építési övezetben szabadon álló épületek létesíthetők, a J.2. számú szabályozási tervlapon jelölt építési helyen belül.

(4) Az épületek szintszámát az építménymagasság, a funkciótól függő belmagasságok és a szintterületi mutató határozzák meg.

(5) Magas tetős kialakítású épületek engedélyezhetők.

(6) A meglévő lapos tetős lakóépületek tetőráépítéssel bővíthetők.

### **Közlekedési előírások**

**8. §** (1) A Szövet utca szabályozási szélessége – a J.2. számú szabályozási tervlapon jelöltek szerint – 18,0 m-re bővül.

(2) A (156/150) hrsz-ú közterület szabályozási szélessége – a J.2. számú szabályozási tervlapon jelöltek szerint – 12,0 m-re bővül.

(3) A (156/153) hrsz-ú közterület szabályozási szélessége – a J.2. számú szabályozási tervlapon jelöltek szerint – 9,0 m-re változik.

(4) A személygépkocsik elhelyezését telken belül kell biztosítani.

(5) A gépjárművek elhelyezését terepszinten, fásított parkolóban, vagy az elhelyezhető épületekben kell megoldani.

(6) Az L7-XVIII/1 építési övezetben 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek, illetve az ilyeneket szállító járművek számára járműtároló, vagy önálló parkoló terület nem helyezhető el.

(7) A Szövet utca és a (156/150) hrsz-ú közterület tervezési terület felőli oldalain járdát kell kiépíteni.

(8) A (156/153) hrsz-ú közterületet tűzoltóautó számára járhatóan kell kiépíteni.

(9) A telken belüli parkolást biztosítani kell. Ezt a épületek földszintjén teremgarázs formájában vagy a telken fásított parkoló formájában kell megvalósítani.

### **Közművek előírásai**

**9. §** (1) A közművek létesítményeihez az építési telken belül helyet kell biztosítani .

(2) A tervezési területen bármely új épület létrehozásának, vagy meglévő bővítésének előfeltétele a szennyvízcsatorna kiépítése, a csapadékvíz-elvezetés szakszerű megoldása, a használati víz, a tüzvíz és az elektromos energia biztosítása.

(3) A 156.151 hrsz-ú ingatlan felosztása nyomán keletkező valamennyi telekhez önálló víz-, csatorna-, elektromos-, és gázbekötést kell kiépíteni.

(4) A 156.151 hrsz-ú telek felosztása nyomán keletkező beépítetlen telkek beépítésének feltétele az adott telken áthaladó – a meglévő lakótelep ellátását biztosító – valamennyi közművezeték közterületre való áthelyezése és az érintett szakaszok elbontása.

(5) A szükséges oltóvizet közterületi közcsőhálózatról kell biztosítani.

### Környezetvédelem

**10. §** (1) A teljes területen a Védett I. levegőtisztaság-védelmi kategóriára vonatkozó határértékek betartása kötelező, az 5/1986. (VIII. 10.) EüM. számú rendelet szerint.

(2) A területen talaj- és talajvízszennyezést okozó tevékenység nem folytatható.

(3) Az övezetben építési engedély csak teljes közművesítettséggel rendelkező telkekre adható ki. A közcsatornába vezetett szennyvíz minősége a többször módosított 4/1984. (II. 7.) OVH rendelkezés értékeit kell, hogy kielégítse.

(4) A gépkocsi-forgalmú, vagy vegyes használatú utak burkolt felületeinek csapadékvíz elvezetése csak zárt rendszerben valósítható meg.

(5) A területen terepszint alatti építmény, mélygarázs nem létesíthető.

(6) Amennyiben a területen kiegyenlítő földmunkát végeznek, úgy a feltöltésre szánt anyag hulladékot, vagy veszélyes anyagot nem tartalmazhat.

(7) Az építkezések megkezdése előtt a termőföld szakszerű letermeléséről, deponálásáról és az építés befejezése után a telken belüli elterítésről az ingatlantulajdonosnak gondoskodni kell.

(8) Az övezetben a 4/1984.(I. 23.) EüM. rendelet szerinti 2. zajvédelmi kategóriára (lakóterület és intézményterület laza beépítéssel) vonatkozó határértékeket kell betartani (nappal 50, éjjel 40 dBA).

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

(10) A tervezési területen veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység nem folytatható. Amennyiben a már folytatott tevékenység során veszélyes hulladék keletkezik, annak elkülönített gyűjtéséről, átmeneti tárolásáról és megsemmisítéséről vagy lerakóhelyre szállításáról a keletkeztetőnek kell gondoskodnia.

### Zöldfelület

**11. §** (1) A kötelező zöldfelület minimum a telek területének 50%-a. A kötelező zöldfelület egy részét a J.2. számú szabályozási tervlapon jelölt helyen kell kialakítani.

(2) Az övezetre meghatározott minimális zöldfelületet lehetőleg háromszintes növényállomány (fakorona-, cserje- és gyepszint) telepítésével kell létesíteni úgy, hogy a telek minden 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy nagy lombkoronát nevelő lombos fát kell telepíteni.

(3) A zöldfelületek kialakításánál a telepítésre kerülő fajokat úgy kell megválasztani, hogy a felhasznált fás-szárú növények legalább 50%-a honos fajokból vagy azok természetű fajtáiból kerüljenek ki.

(4) A lakóterületek kialakításánál a meglévő ligetes erdő értékes, idős faegyedeit meg kell őrizni, azok csak kivételes esetben (pl. balesetveszély-elhárítás) vágathatók ki.

(5) 15 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fa – kivéve gyümölcsfa – kivágása csak előzetes engedéllyel történhet. Fakivágás esetén a törzsátmérőt 25%-kal meghaladó fapótlásról az ingatlanon belül, az érintett – az eltávolításban érdekelt – ingatlantulajdonosnak gondoskodni kell.

(6) Parkolóhely csak fásítottan, 4 parkolóhelyenként 1–1 lombos, előnevelt (min. 20 cm törzsátmérőjű) fa telepítésével létesíthető.

## ALAPRENDELET

(7)A tervezett parkoló-felületeken a parkoló-állásokat úgy kell kiosztani, hogy a meglévő15 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák megtarthatók legyenek.

### **Egyéb előírások**

**12. §** (1) Jelen rendelet jóváhagyásával az R 33-519 ttsz. rendezési terv előírásai hatályukat veszítik.

(2)A belterületi határvonal nyilvántartását a Fővárosi Kerületek Földhivatalánál módosíttatni kell.

(3)Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

B u d a p e s t , 2001. május 17.

*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 oldalain található!**

# ALAPRENDELET

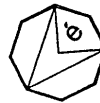
49/2004 (V.22.)  
rendelet melk.

Építési övezet jelje	beép. mód	beép. % ter.
	ép. mag.	telek- ter.

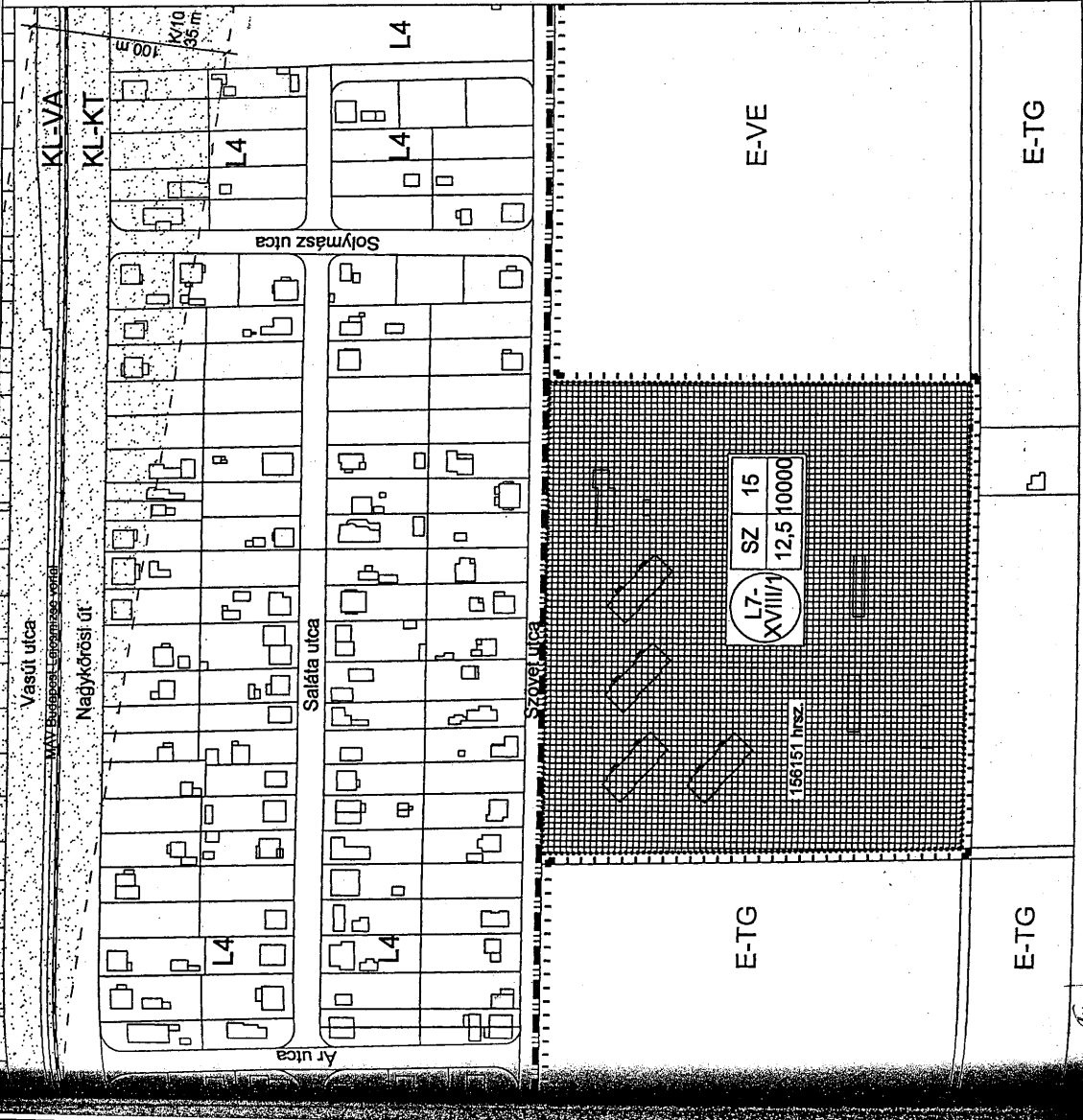
- L7** Telepszerű lakóterület
- SZ** Szabadonálló beépítés
- ..... Építési övezet határa
- ..... Magassági korlátozás sávja
- ||||| Beltéri határvonal  
Földhivatali nyilvántartása szerint
- ||||| Beltéri határvonal  
FSZKT tervlapja szerint
- ||||| Tervezési terület

TERVEZÉSI TERÜLETET  
ÉRINTŐ KORLÁTOZÁS:

K/06 - Reptülőtéri magassági korlátozás



2004. SZEPTEMBER	BUDAPEST, XVII. KERÜLET SZÖVET UTCA MENTI 156.151 HRSZ-ÚJ INGATLAN KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERVE	M. 1.2000
KÉSZÍTETTE: COMSOFT	ÖVEZETI TERV	J.1.
1/11 BUDAPEST ALAKVIZSÉLK	KÖZLÖDÖSÖZÖNÖZŐ ÖVEZETTERVEZÉS	KÖZLÖDÖSÖZÖNÖZŐ
TERVEZŐTÁRSASÁG	KÖZLÖDÖSÖZÖNÖZŐ	DR. NAGY PÁLMA
PIRÓR SZILVIA	DR. NAGY PÁLMA	DR. NAGY PÁLMA



1/11 A

