

## **29/2001. (VII. 04.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet**

### **a Budapest, XVIII. kerület, Liszt Ferenc köz – Hengersor utca – Újtemető utca – valamint a XIX. ker. közigazgatási határa által határolt tömb fejlesztési és 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 területi hatálya**

- 1. § (1)** Jelen rendelet hatálya a Budapest XVIII. kerület Hengersor utca – Liszt Ferenc köz – Újtemető utca – valamint a XIX. ker. közigazgatási határa által határolt területre terjed ki.  
(2) A jelen szabályozási előírások a mellékelt tervvel együtt érvényesek.

#### **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 Településrendezési és Építési Követelményeknek (továbbiakban OTÉK), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatnak (továbbiakban 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 az ezekre vonatkozó előírások betartása kötelező. Módosításuk csak a jelen rendelet módosításával lehetséges.

- különböző rendeltetésű területeket elválasztó határvonalak
- övezeti jellemzők
- szabályozási vonalak
- előkert minimális mérete
- kötelező beépítési vonal
- telek maximális beépítési %-a
- épület maximális szint száma
- közterületek mérete

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

**3. § (1)** Az 1. §-ban meghatározott terület övezeti besorolása a BVKSZ 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 figyelembe vételével a tervezési terület tényleges terület felhasználása szerint lakóterületbe, valamint környezetet nem zavaró ipari és raktár területbe tartozik.

### Közterület szabályozás, telekalakítás

**4. §** (1) A 151861 hrsz. ingatlan Újtemető utca melletti intézményi szolgáltató funkciójú épületek mellett lévő területből max. 3 db, min. 1500 m<sup>2</sup>-es építési telek alakítható.

(2) A tervezési területen a szabályozási terv szerinti telekosztással

- környezetet nem zavaró ipari építmények
- raktározás építményei
- energia termelő és átalakító építmények, valamint a gazdasági tevékenységet kiszolgáló
- iroda épületek, intézményi épületek,
- üzemanyag-töltő és autómosó építmények,
- közlekedési és szállítási építmények
- kereskedelmi építmények
- ellátó, szolgáltató építmények
- kutatás, fejlesztés építményei
- parkolóház **alakíthatók ki**.

(3) 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 telken csak a főépületek funkcionális kiszolgálásához szükséges melléképület (pld. porta) építhető.

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

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

(5) A tervezési területen meglévő 4 db lakótelek: 151862, 151863, 151864, 151865 hrsz. tűrt állapotként megmaradó funkció. Az épületek nem bővíthetők, csak állagmegóvási munka végezhető rajtuk.

(6) Új lakóépületet az 5. § (5) bekezdésben megnevezett telkeken nem szabad elhelyezni, a használati mód megváltoztatása az „M” keretövezetben megengedett funkciókra lehetséges.

(7) A 151865 hrsz-ú telken álló lakóházat le kell bontani.

### A terület beépítésének részletes előírásai

**6. §** (1) Az újonnan alakítandó telkeken az építési hely minden telekhatártól min. 10 m-re legyen.

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

(3) A telek beépíthetősége max. 45%

(4) A maximális építménymagasság 15 m

(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 rendeltetészerű használatához szükséges, de minimum az OTÉK szerinti számú gépjármű elhelyezéséről a telken belül kell gondoskodni.

## **Közművek**

**8. § (1)** A területet teljes közművesítéssel kell ellátni. Új épület építésére, a meglévők átalakítására engedély csak ennek birtokában adható.

(2) A közműlétesítmények kialakításánál a terv közműfejlesztési tervjavaslatait kell irányadónak tekinteni.

(3) A nem közterületen illetve üzemeltetői tulajdonban lévő ingatlanokon meglévő és megmaradó közműépítmények, azokon áthaladó vezetékek jelenlétéről ( pld. távfűtő vezeték ) telekalakítással egy időben szolgalmi jogot kell bejegyezni . Ennek során tisztázni kell a használatra jogosultak körét, a jog gyakorlásának módjait is.

## **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 jelen szabályozási terv környezetvédelmi javaslatait kell betartani.

(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) Üzemanyag-töltő állomás megvalósítása esetén annak csapadékvizét a közcsatorna hálózatba vezetés előtt hordalék-, olaj- és benzinfogón kell átvezetni.

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

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

(9) A jövőbeni hasznosításnál csak olyan funkció telepíthető, amely nem jár nagy mennyiségű, környezetre veszélyes vegyi anyagok tárolásával. Terepszint alatti tároló tartály telepítése nem megengedett.

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

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

(12) A vizsgált terület felszíni vizet nem érint. A területen keletkező szennyvizek közcsatornába való elvezetéséről gondoskodni kell. A jelenleg érvényes közcsatornába vezethető minőségi követelményeit (határértékek) a csatornabírságról szóló módosított 4/1984. (II. 7.) OVH sz. rendelet melléklete írja elő.

## **Környezetalakítás, zöldfelület fejlesztés**

### **10. § Közterületek**

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

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

### **Munkahelyi területek**

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

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

(5)Az egyes telkek beépítése esetén minimálisan kötelező a 25%-os zöldfelületi mérték betartása.

(6)Az egyes telektesten belül biztosított szabadtéri gépkocsi parkolóhelyeket minden esetben fásítani kell (min. 4 gk/1 db lombos fa)

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

(8)A kötelező zöldfelület 1/3-át egybefüggően kell kialakítani, a telekhatárok mentén törekedni kell a háromszintes növényállomány telepítésére.

### **Egyebek**

**11. § (1)** A felépítmények használatba vételét követő 180 napon belül a tulajdonos gondoskodni köteles épületfeltüntetési vázrajz elkészítéséről és annak telekkönyvi (földhivatali városmérési térképeken történő) bejegyzéséről.

(2)A földmunkák megkezdéséről a Budapesti Történeti Múzeumot értesíteni kell.

(3)Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

B u d a p e s t , 2001. június 29.

*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 1991. évi XX. törvény 74–83. §-ai alapján a részletes rendezési tervek jóváhagyása a képviselő-testület hatásköre.

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

- A rendeletről elválaszthatatlan szabályozási tervlap az OTÉK 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet által előírt jelrendszernek megfelelő ábrázolással készült.

- Jelen rendelet és a szabályozási tervlap tartalma összhangban van a B.V.K.SZ. (47/1998. (X. 15.) Föv. Ök. rend.) és az F.Sz.K.T.( 46/1998. (X. 15.) Föv. Ök. rend.) előírásaival.

### **Részletes indokolás**

**5. § (5)** A túrt állapotként a lakó-funkció megtartása csak az itt helyrajzi számmal meghatározott telkeken lehetséges. A 151 861 hrsz.- ú területen lévő lakóház megtartása - annak állaga miatt- nem célszerű, a lakók kihelyezését követően le kell bontani.

B u d a p e s t , 2001. június 29.

*Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.*

*j e g y z ő*

*Dr. Mester László s.k.*

*polgármester*