

## 18/2002. (IV. 02.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet

### a Bp. XVIII. ker. (156158/1) hrsz-ú út (Szélső utca folytatása) menti 156157/1,/3,/4,/5,/6 hrsz-ú ingatlanok szabályozási tervéről

Budapest, XVIII.ker. Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontja továbbá az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja.

#### A rendelet hatálya

1. § (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest XVIII. kerület (156158/1) hrsz-ú út (Szélső u. folytatása) menti 156157/1,3,4,5,6 hrsz-ú ingatlanok területére terjed ki.

(2) Jelen rendelet a tőle elválaszthatatlan 1. számú írásos mellékletével, és a 2. számú rajzi mellékletével, a szabályozási tervlappal együtt érvényes.

#### Az építési övezetek

2. § (1) L4-XVIII/NT-E1 jelű építési övezet

a) Az építési övezet intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe.

b) Az építési telek legkisebb szélessége közbenső teleknél: 18,0 m  
sarokteleknél: 20,0 m

c) Az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos épületek helyezhetők el.

d) Telkenként egy lakóépület helyezhető el.

e) Járműtároló elhelyezése telken belül a fő rendeltetés szerinti épületben lehetséges.

f) Az építési övezetben a Brigád utca mentén a 142771 hrsz. mellett kialakított 2000 m<sup>2</sup> területű telken kiskereskedelmi, szolgáltató funkció, az építési övezet beépítési paramétereinek betartásával a szabályozási tervlapon jelölt építési helyen, egy épületben elhelyezhető.

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületű mutató
L4-XVIII/NT-E1	800 m <sup>2</sup>	SZ	25 %	25 %	3,5 m	7,5 m	60 %	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

(2) L4-XVIII/CSH1 jelű építési övezet

a) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület csoportházas (sorházas) lakóterülete.

b) Az építési övezet területén telkenként egy lakás helyezhető el, kivéve saroktelek esetén, ha a telek területe meghaladja a minimális telekterület kétszeresét.

c) Járműtároló telken belül, kizárólag a fő rendeltetés szerinti épületben helyezhető el.

d) Az egy telektömbön belüli épületeket egységes építészeti tervek alapján kell kialakítani.

e) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületű mutató
L4-XVIII/CSH1	200 m <sup>2</sup>	Z	40 %	40 %	4,5 m	7,5 m	50 %	1,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

(3) L4-XVIII/CSH2 jelű építési övezet

- a) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület csoportházas (láncházas) lakóterülete.
- b) Az egymáshoz ikresen csatlakozó lakóépületek és a telekhatár közötti terület kizárólag járműtároló céljára vehető igénybe.
- c) Az építési övezet területén telkenként egy lakás helyezhető el.
- d) Egy telektömbön belül az épületeket egységes építészeti tervek alapján kell kialakítani.
- e) A tetőidomokat azonos hajlásszöggel, az azonos rendeltetésű, csatlakozó épületeket azonos párkánymagassággal kell kialakítani.
- f) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni.”

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
L4-XVIII/CSH2	500 m <sup>2</sup>	Z	30 %	30 %	3,5 m	7,5 m	60 %	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

(4) IZ-XVIII/L1 jelű építési övezet

- a) Az építési övezet a vegyes területek nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető lakóterülete.
- b) Az építési telek legkisebb szélessége közbenső teleknél: 18,0 m  
sarokteleknél: 20,0 m
- c) Az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos épületek helyezhetők el.
- d) Telkenként egy lakóépület helyezhető el.
- e) Járműtároló elhelyezése telken belül a fő rendeltetés szerinti épületben lehetséges.
- f) a 156157/6 hrsz.-ú terület szabadonálló beépítésű (156157/7 hrsz.-ú területtel határos) telkeinek hátsó telekhatárán a biztonsági szempontoknak is megfelelő, max. 2,0 m magas az összes többi telekhatáron max. 1,2 m magas áttört kerítés létesítendő.

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
IZ-XVIII/L1	800 m <sup>2</sup>	SZ	25 %	25 %	3,5 m	7,5 m	60 %	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

(5) IZ-XVIII/L2 jelű építési övezet

- a) Az építési övezet a vegyes területek csoportházas (láncházas) lakóterülete.
- b) Az egymáshoz ikresen csatlakozó lakóépületek és a telekhatár közötti terület kizárólag járműtároló céljára vehető igénybe.
- c) Az építési övezet területén telkenként egy lakás helyezhető el.
- d) Egy telektömbön belül az épületeket egységes építészeti tervek alapján kell kialakítani. A tetőidomokat azonos hajlásszöggel, az azonos rendeltetésű, csatlakozó épületeket azonos párkánymagassággal kell kialakítani.”

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Legnagyobb beépítettség	Legkisebb építmény-magasság	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb zöldfelület	Legnagyobb szintterületi mutató
IZ-XVIII/L2	500 m <sup>2</sup>	Z	30 %	30 %	3,5 m	7,5 m	60 %	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

## **Záró rendelkezések**

3. § (1) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a területre vonatkozó R-33 519 számú rendezési terv hatályát veszti.

(2) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Budapest, 2002. március 28.

**Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.**

*j e g y z ő*

**Dr. Mester László s.k.**

*polgármester*

## **Általános indokolás**

– Az 1991. évi XX. törvény 74–83. §-ok 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**

Az 1. §-hoz: Megnevezi a helyszínt, melyre a rendelet hatálya vonatkozik, továbbá annak elválaszthatatlan mellékleteit

A 2. §-hoz: Felsorolja a területen kialakuló építési övezeteket

Az 1. számú (írásos) melléklethez: Ez a melléklet egyedi előírásokat tartalmaz a telekalakításhoz, a beépítéshez, a közlekedéshez, a közművesítéshez, a zöldfelületek kialakításához, a környezetvédelemhez valamint az értékvédelemhez kapcsolódóan.

A 2. számú (rajzi) melléklethez: Ez a melléklet a szabályozási tervlap, mely hivatalos alaptérképen, az OTÉK szerinti jelrendszer alkalmazásával ábrázolja a rendelet hatályába tartozó területeken az eltervezett városrendezési elképzeléseket.

Budapest, 2002. március 28.

**Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.**

*j e g y z ő*

**Dr. Mester László s.k.**

*polgármester*

1. sz. melléklet

**18/2002. (IV. 02.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre  
Önkormányzati rendelethez**

**Egyedi előírások a Bp. XVIII. ker. (156158/1) hrsz.-ú út (Szélső utca folytatása) menti  
156157/1,3,4,5,6 hrsz.-ú ingatlanok területére**

1. Az előírások alkalmazása

(1) Jelen helyi építési szabályzat csak a szabályozási tervlappal együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

(2) Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épüleegyüttest elhelyezni, átalakítani, bővíteni, lebontani, a rendeltetését megváltoztatni és mindezekre hatósági engedélyt adni csak a szabályozási tervben és a kiegészítő szabályozási előírásokban foglaltaknak megfelelően szabad.

A szabályozási tervben és a kiegészítő szabályozási előírásokban nem szabályozott kérdésekben a PPSZ vonatkozó előírásait kell betartani.

(3) A szabályozási tervben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal: a telek közterületi határvonala,
- b) övezethatár: eltérő építési övezeteket elválasztó határvonal,
- c) övezeti mutatók: a BVKSZ keretövezeti határértékeinek figyelembevételével meghatározott paraméterek (legkisebb kialakítható telekterület, beépítési mód, megengedett beépítési mérték, max. szintterületi mutató, megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság, legkisebb kötelező zöldfelületi mérték, terepszint alatti beépítés max. mértéke),
- d) kötelező telekhatár: az építési övezetek között kötelezően létesítendő telekhatár
- e) építési vonal: a vonalon kötelezően épülethomlokzatot kell elhelyezni
- f) építési hely: a telek övezeti előírások szerint beépíthető része
- g) megszüntetés: telekhatár érvénye megszüntetendő, új telekalakítás feltételeként
- h) telepítendő fasor: közterületen kötelezően létesítendő fasor
- i) kötelező zöldfelület: a közterület szabályozási terven jelölt részén kötelezően alakítandó zöldterület
- j) eltérő területhasználatú közterületek határa: a közlekedési célú közterületek és a közkert közötti határvonal
- k) a tervezési terület határa: a terv hatályának térképi lehatárolása
- l) belterületi határvonal

A kötelező érvényű szabályozási elemek csak új szabályozási terv keretében módosíthatók.

(4) A szabályozási tervben alkalmazott irányadó elem:

irányadó telekhatár: a szabályozási terven jelölt telekhatártól a minimális telekterület  $\pm$  10%-ával lehet eltérni.

2. Telekalakítás

(1) A területen telket alakítani a Szabályozási Terv szerint, az adott építési övezetben meghatározott paraméterek figyelembevételével lehet a telekalakítás általános szabályainak megfelelően.

(2) A szabályozási tervlapon kötelezőnek jelölt telekalakítások bármilyen engedélyhez kötött építési tevékenység előtt rendezendők.

### 3. A beépítésre vonatkozó általános rendelkezések

#### (1) A területen

- szálláshely-szolgáltató épület
- közintézmény épülete
- önálló irodaház
- sportépítmény

**nem helyezhető el.**

#### (2) A fő rendeltetés szerinti épületen kívül önálló épületként

- háztartással kapcsolatos tárolóépület,
- barkácműhely,
- műterem

**építményei nem helyezhetők el.**

(3) A területen a BVKSZ 24. § (6) bekezdésében felsorolt melléképítmények - zászlótartóoszlop, antennaoszlop max. 6,0 m magassággal - elhelyezhetők.

(4) Terepszint alatti beépítés csak az épület alatt, szükség esetén talajvíz elleni szigetelésre is megoldást adó talajmechanikai szakvélemény birtokában történhet.

(5) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

(6) Valamennyi építési övezet területén a beépítés feltétele a részleges közművesítettség. (Az OTÉK 8. §-a szerint részleges közművesítettségnek minősül, ha a szennyvíz csatornában történő elvezetése mellett a csapadékvíz elvezetése nyílt árokrendszerben történik)

### 4. Egyedi előírások

#### a) L4-XVIII/NT-E1 jelű építési övezet

Ahol a szabályozási tervlap építési helyet nem jelöl a telkek beépítése az alábbiak szerint történhet:

- az előkert mérete: min. 6,0 m
- az oldalkert mérete: min. 3,75 m
- a hátsókert mérete: min. 10,0 m
- a 156158/1 és 156158/2 hrsz.-ú közterület felől az előkert: min. 15,0 m

#### b) L4-XVIII/CSH1 jelű építési övezet (sorház)

- az előkert mérete: min. 6,0 m
- a hátsókert mérete: min. 7,5 m

#### c) L4-XVIII/CSH2 jelű építési övezet (láncház)

- az előkert mérete: min. 6,0 m
- a 196128/3 hrsz.-ú közterület felőli előkert mérete: min. 15,0 m

#### d) IZ-XVIII/L1 jelű építési övezet

- az előkert mérete: min. 6,0 m
- az oldalkert mérete: min. 3,75 m
- a hátsókert mérete: min. 10,0 m
- a 156158/3 hrsz.-ú közterület felőli előkert mérete: min. 15,0 m  
(kivéve a 156157/7 hrsz.-ú területtel határos telket)

#### e) IZ-XVIII/L2 jelű építési övezet (láncház)

- az előkert mérete: min. 6,0 m
- a 196128/3 hrsz.-ú közterület felőli előkert mérete: min. 15,0 m

### 5. Közlekedés

(1) A tervezett és a meglévő közterületeknek összefüggő hálózatot kell alkotniuk.

(2) A tervezett 16, 14, 12 m szabályozási szélességű közterületek, lakóutcák tervezési osztályba sorolása B.VI.d.

(3)A tervezett lakóterület 12 és 6 m szabályozási szélességű úthálózatát forgalomcsillapított területként (lakó-pihenő övezet, vagy tempó 30-as zóna) kell kialakítani. A 6 m szabályozási szélességű közterületeket úgy kell kiépíteni, hogy azt gépjárművek ne vehessék igénybe.

(4)A tervezett közterületeken közművezetékek építése csak jóváhagyott útépítési kiviteli tervek alapján végezhető.

## 6. Közművek

(1)A terület beépítésének feltételeként ki kell építeni a vízellátó hálózatot, a szennyvízcsatornázást, a csapadékvíz-elvezetést, a közvilágítás és villamosenergia ellátás kábelhálózatát és a kisnyomású gázellátó hálózatot.

(2)A közmű és egyéb vezetékek térszint alatti elrendezését az MSz 7487/2-80. számú szabvány tartalmazza.

- Vízvezeték előírt védőtávolsága épülettől: DN 300 mm-ig 3,0 m
- Vízelvezetés védőtávolsága épülettől: garvítációs csatornánál 3,0 m  
nyitott szelvénynél 7,0 m

- A tervezett létesítmények vízellátásának alapfeltétele, hogy a Dózsa György utcában a Nagykőrösi út és Zrínyi utca között DN 150 mm méretű vízvezeték épüljön, amelyről leágazva a Szélső utcában DN 150 mm-es, a Jég utcában DN 100 mm-es körvezeték kell építeni.

- A szennyvízcsatornázás alapfeltétele, hogy a Szélső utcában a szennyvízáttemelőtől a Dózsa György utcáig megépüljön a gravitációs szennyvízcsatorna.

- Villamosenergia ellátási kábel védőtávolsága épülettől: 0,5 m
- Távközlési kábel védőtávolsága épülettől: 1,0 m

(3)Gázvezetékek védőtávolságai (méterben) az MSz 7048 számú szabvány alapján:

<b>Nyomásfokozat</b>	<b>I. kategória</b>	<b>II. kategória</b>	<b>Túlnyomás nélküli közmű, vagy műtárgy</b>
Kisnyomás	3 (2)	2 (1)	1 (0,5)

(A zárójeles adatok a védelemmel ellátott gázvezetésekre vonatkoznak, I. kategóriájú épület min. 200 fő befogadására alkalmas, vagy alapincézetlen, lakott pincéjű, II. kategóriájú épület, ha alapincézett, de nem lakás.)

(4)A tervezett transzformátort épületben kell elhelyezni, a közterületi megközelítést biztosítani kell.

(5)A villamosenergia ellátás feltétele 2 db 20/0,4 kV-os transzformátor-állomás telepítése, és a 20 kV-os hálózat kiépítése.

(6)Az új kisnyomású gázhálózatot a Fővárosi Gázművek Rt. beruházásában és lebonyolításában kell megépíteni.

## 7. Zöldfelület

(1)A szabályozási tervlapon ábrázolt fasorokat el kell telepíteni, lehetőleg előfásítás formájában.

(2)A beültetési kötelezettséggel érintett sávon kettős fasort kell telepíteni, közöttük cserjesávval, lehetőleg előfásítás jelleggel.

(3)A fasorok telepítésekor honos, a helyi viszonyokat tűró fafajokat kell alkalmazni.

(4)A közkert jelleggel kialakítandó zöldfelületi területen pihenő ill. játszókert létesíthető.

## 8. Környezetvédelem

(1)A terület - felszín alatti vizek érzékenysége alapján - "érzékeny" kategóriába sorolt.

(2)A feltáró utak csapadékvizei az utak menti zóldsávokban elszikkaszthatók.

(3)A területen termelő - ipari technológia nem vezethető be.

#### 9. Értékvédelem

A terv területén bármilyen földmunkával járó beruházás előtt a beruházónak, építtetőnek a Budapesti Történeti Múzeummal egyeztetnie szükséges annak érdekében, hogy a múzeum szondázó jellegű régészeti feltárást végezhesen a területen.