

## **32/2002. (VI. 25.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet**

### **Budapest, XVIII. kerület Alacskai út – Péteri út – Határ utca – Nemes utca által határolt terület szabályozási tervéről**

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc–Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az építésügyről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3)bekezdés c) pontja, valamint 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 Alacskai út – Péteri út – Határ utca – Nemes utca által határolt területre terjed ki.

(2) Jelen rendelet annak elválaszthatatlan 1. számú mellékletét képező szabályozási tervlappal és 2. számú mellékletét képező szöveges és rajzi függelékkel együtt érvényes

#### **Általános előírások**

**2. §** (1) Az 1. §.(1) bekezdésben lehatárolt területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni csak jelen rendeletben foglaltak szerint szabad. A jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (47/1998.(X.15.) Főv. kgy. rendelet továbbiakban B.V.K.Sz.), továbbá az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997.(XII.20.) Korm. rendelet (továbbiakban O.T.É.K.) és az általános érvényű egyéb rendelkezések előírásait kell betartani.

(2) Jelen rendeletben és a szabályozási tervlapon rögzített *kötelező érvényű szabályozási elemek* csak új szabályozási terv készítésével módosíthatók. Ezek a következők:

- építési övezet határa
- építési övezeti besorolás és övezeti jellemzők
- meglévő ill. jóváhagyott telekhatár
- tervezett beépítés kötelező építési vonala
- építési hely határa
- az építmények kialakításának kötelező elemei (szintszám, tetőhajlásszög, tetőfelépítmények)

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

(4)A szabályozási tervben meghatározott *építési övezetek elnevezését* és jelölését az övezeti paraméterek változatlanul hagyásával a XVIII. kerületi Önkormányzat saját hatáskörében egységes nyilvántartási rendszer kialakítása érdekében e rendelet módosítása nélkül megváltoztathatja.

## Területfelhasználás, keretövezeti besorolás

**3. § (1)** Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt terület *beépítésre szánt* (ezen belül lakó és intézmény) területekre, valamint *beépítésre nem szánt* területekre (ezen belül zöld, közlekedési és keretövezetbe nem sorolt közterületekre) tagolódik.

(2) A *beépítésre szánt* területek a Fővárosi Szabályozási Kereterről szóló (46/1998.(X.15.) Főv. kgy. rendelet, továbbiakban F.Sz.K.T.) szerint az alábbi keretövezetbe tartoznak :

**a) „L4” lakóterület** keretövezetbe tartozik az Határ utca – Péteri út – Bükk utca – Nemes utca által határolt terület, és a Tölgy utcai sorházak lakótömbjei.

**b) „L7” lakóterület** keretövezetbe tartozik a Bükk utca – Péteri út – Tölgy utca – Nemes utca által határolt tömb, kivéve a keretövezetbe nem sorolt közterületeket.

**c) I intézményterület** keretövezetbe tartozik a Nemes utca – Alacskai út – Péteri út – Tölgy utca által határolt tömb, *kivéve a tömb L4 és Z-KK keretövezetű területeit.*

(3) A beépítésre nem szánt területek besorolása az F.Sz.K.T. szerint:

**a) „Z-KK” közkert célú zöldterület** keretövezetbe tartozik a Nemes utca- Alacskai út-Péteri út- Tölgy utca által határolt tömb egy része .

**b) „KL-KT” közlekedési célú közterület** keretövezetbe tartozik a Nemes utca és az Alacskai út.

**c)** A 3. §(2) bekezdésben és a (3)bekezdés a) és b) pontjaiban nem említett területek **keretövezetbe nem sorolt közterületek.**

## Beépítési módok

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

**a) Zártsorú beépítési mód „Z”,** miszerint az épületek nyílás nélküli határfalai a közös telekhatáron közvetlenül egymáshoz csatlakoznak.

**b) Szabadon-álló beépítési mód „SZ”,** miszerint az építési helyet a telek be nem épített része veszi körül

**c) Keretes beépítési mód „KER”,** miszerint az építési hely határán álló épület belső kertet vesz körül

## Építési övezetek

### Lakóterületek építési övezetei

**5. § (1)** Az „L4” keretövezetű lakóterületek építési övezeti :

**a) L4-XVIII/Z** – jelű építési övezet előírásai :

- beépítési mód: zártsorú

- beépítettség legnagyobb mértéke: 35%

- legnagyobb szintterületi mutató:  $0,63 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,6 m

- telek területe: kialakult

- a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%

- közművesítettség mértéke: teljes (kialakult)

- terepszint alatti építmények : lakóépület alatti pinceszint

**b) L4-XVIII/SZ** – jelű építési övezet jellemzői és szabályozási értékei:

- beépítési mód: szabadon álló

- beépítettség legnagyobb mértéke: 30%

- legnagyobb szintterületi mutató:  $0,54 \text{ m}^2/\text{m}^2$

- megengedett legnagyobb építménymagasság: 4,6 m
  - telek területe: kialakult
  - a zöldfelület legkisebb mértéke: 50%
  - közművesítettség mértéke : teljes (kialakult)
  - terepszint alatti építmények : lakóépület alatti pinceszint
- (2) **Az L7 keretövezetbe tartozó lakóterületek** az alábbi építési övezetre tagolódnak:
- a) **L7-XVIII/KER** – jelű építési övezetre vonatkozó előírások:
- beépítési mód: keretes
  - beépítettség legnagyobb mértéke: 50%
  - legnagyobb szintterületi mutató: 2,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - megengedett legnagyobb építménymagasság: 13,5 m
  - telek területe: kialakult, melyek továbbosztása csak a szabályozási tervlapon feltüntetett helyen és módon lehetséges
  - a zöldfelület legkisebb mértéke: 35%
  - közművesítettség mértéke: teljes (kialakult)
  - terepszint alatti építmények: az építési hely alatti pinceszint
- b) **L7-XVIII/ I /1** – jelű építési övezetre vonatkozó előírások:
- beépítési mód: szabadonálló
  - beépítettség legnagyobb mértéke: 45%
  - legnagyobb szintterületi mutató: 1.35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - megengedett legnagyobb építménymagasság 8.00m
  - telek területe: kialakult
  - a zöldfelület legkisebb mértéke: 35%
  - közművesítettség mértéke: teljes (kialakult)
  - terezsint alatti építmények: az építési helynek megjelölt terület alatti pinceszint
- c) **L7-XVIII/ I /2** – jelű építési övezetre vonatkozó előírások:
- beépítési mód: szabadon álló
  - beépítettség legnagyobb mértéke: 45%
  - legnagyobb szintterületi mutató: 1,35 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - megengedett legnagyobb építménymagasság: 10,5 m
  - telek területe: kialakult
  - a zöldfelület legkisebb mértéke: 35%
  - közművesítettség mértéke: teljes (kialakult)
  - terepszint alatti építmények: az építési helynek megjelölt terület alatti pinceszint
- d) **L7-XVIII/DG** – jelű építési övezetre vonatkozó előírások:
- beépítési mód: dombgarázs
  - minimum garázsszám : 64 db
  - megengedett legnagyobb építménymagasság: 2,70 m
  - a zöldfelület legkisebb mértéke: 75%
  - terepszint alatti építmény: nem létesíthető
  - a garázsokat földtakaróval fedetten, sekélyen gyökerező növényekkel betelepítve kell kialakítani
- e) **L7-XVIII/P** – jelű övezetre vonatkozó előírások:
- nem beépíthető terület
  - övezet funkciója: felszíni parkoló a kialakult lakóterület meglévő lakóépületekhez tartozó személygépkocsik parkolására fenntartott terület.
  - zöldfelület: min: 2 parkoló állásonként 1 lombhullató fát kell ültetni
- (3) Az **L7-XVIII/I/1, L7-XVIII/I/2** jelű építési övezetekre vonatkozó *általános előírások*:
- a) A telekalakításra és a telekre vonatkozó előírások :

- A kialakult telekállapot megtartandó, a telkek megosztása nem engedélyezhető.
  - Az építési vonal és a telek homlokvonalja közötti terület rész előkertként alakítandó ki.
  - b) Az elhelyezhető épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:
    - Az övezetben a fő rendeltetés: a lakóterület közösségi (kereskedelmi, szolgáltató, oktatási, nevelési) alapellátását biztosító intézményi funkció.
    - Az övezetben a 2000 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú ingatlanon több épület is elhelyezhető.
    - Az épületek pinceszintje gépkocsi tároló részére beépíthető az építési hely által lehatárolt területen.
  - c) Az épületek kialakítására vonatkozó előírások:
    - Az övezetben a szabályozási tervlapon feltüntetett paraméterű épületek helyezhetők el.
    - Az épületeket magas tetővel kell kialakítani, a tetőteret igény szerint be lehet építeni
  - (4) Az **L7-XVIII/KER** jelű építési övezetre vonatkozó *speciális előírások*:
    - a) A telekalakításra és a telkekre vonatkozó előírások:
      - A kialakult telekállapotok megtartandók, a telkek megosztása csak a szabályozási tervlapon feltüntetett helyen és módon lehetséges.
      - Az építési vonal és a telek homlokvonalja közötti terület rész előkertként alakítandó ki.
    - b) Az elhelyezhető épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:
      - Az övezet a lakóterületnek a többlakásos, 2-3 emeletes (keretes beépítésű) lakóépületek elhelyezésére szolgáló része a kialakult állapot szerint.
      - Az épületek közterület felőli földszintjén a lakás funkción kívül, üzlethelyiség, a lakóépületek közös kiszolgáló helyiségei, továbbá gépjárműtároló helyezhetők el.
    - c) Az épületekre, építményekre vonatkozó előírások:
      - A meglévő lakóépületek megtartandók.
      - A megvalósult lakóépületek tetőtere a meglévő tetőkontúr változtatása nélkül beépíthetők.
  - (5) Az **L7-XVIII/DG** jelű építési övezetre vonatkozó *speciális előírások*:
    - a) A telekalakításra és a telkekre vonatkozó előírások:
      - A dombgarázsok számára építési telket kialakítani a szabályozási tervlapon feltüntetett módon lehet.
    - b) Az elhelyezhető épületek rendeltetésére vonatkozó előírások:
      - A területen az övezeti előírások és a szabályozási tervlapon feltüntetettek szerint dombgarázsokat kell kialakítani.
      - A dombgarázsok közötti területen parkot, játszótérrel kell létesíteni
    - c) Az épületekre, építményekre vonatkozó előírások:
      - A garázs feletti földfeltöltésnek minimum 0,5 m kell lennie.
- A dombgarázsok feletti földfeltöltésre, valamint a kialakítandó zöldfelület területére (pihenő, játszótér, kertépítészeti tervet kell készíteni).

### **Intézményterületek építési övezetei:**

- (6) Az **I keretövezetbe tartozó lakóterületek** az alábbi építési övezetre tagolódnak:
  - a) **I-XVIII/1** – jelű építési övezet jellemzői és szabályozási értékei:
    - beépítési mód: szabadon álló
    - beépítettség legnagyobb mértéke: 15%
    - legnagyobb szintterületi mutató: 0,5 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
    - megengedett legnagyobb építménymagasság: 6,0 m
    - telek területe: min: 2000 m<sup>2</sup>
    - beépítés funkciója: üzemenyagtöltő, kereskedelmi, szolgáltató létesítmény

- a zöldfelület legkisebb mértéke: 35%
- közművesítettség mértéke: teljes (kialakult)
- b) **I-XVIII/2** – jelű építési övezet jellemzői és szabályozási értékei:
  - beépítési mód: szabadon álló
  - beépítettség legnagyobb mértéke: 25%
  - legnagyobb szintterületi mutató: 0,15 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>
  - megengedett legnagyobb építménymagasság: 7,5 m
  - telek területe: min: 2000 m<sup>2</sup>
  - beépítés funkciója: kereskedelem, szolgáltató létesítmény
  - a zöldfelület legkisebb mértéke: 35%
  - közművesítettség mértéke: teljes (kialakult)

(7) Az **I-XVIII/1, I-XVIII/2** jelű építési övezetekre vonatkozó *speciális előírás*:  
Az övezet lakótelkekkel érintkező kerítésvonalán 1,8 m magas, zárt kerítést kell építeni.

### **A beépítésre nem szánt területek övezetei**

**6. §** (1) A **Z-KK-XVIII/1** –jelű övezet a zöldterület közkert céljára kijelölt része, melyben csak közműberendezések építményeinek elhelyezése megengedett.

(2) A **KL-KT-XVIII/1** jelű övezet a közterületek közlekedés céljára kijelölt része.

a) Az övezetbe tartozó közterületek:

- Nemes utca
- Alacskai út

b) A fenti utak szabályozási szélességét a szabályozási tervlap ábrázolja

### **Keretövezetbe nem sorolt közterületek**

**7. §** (1) A keretövezetbe nem sorolt közterületekre vonatkozó előírások:

a) E közterületeken terepszint feletti építmény nem helyezhető el.

b) E közterületeken a köztárgyak közül az önálló reklámhordozó nem helyezhető el.

### **Telekalakítás**

**8. §** (1) A (145201/42) helyrajzi számú ingatlant a szabályozási tervlapon feltüntetettek szerint három részre lehet osztani.

(2) A 145201/68 helyrajzi számú ingatlant a szabályozási tervlapon feltüntetettek szerint két részre lehet osztani.

(3) A Nemes utcával azonos helyrajzi számon, a (145110) hrsz.-on lévő autóbussz forduló céljára használt közterületet a Nemes utcáról le kell választani és önálló, közterületi helyrajzi számú telekként kell kialakítani.

(4) A (145201/52), (145201/56) helyrajzi számú közterületek megosztva, vagy teljes területükben a szomszédos lakóingatlanokhoz csatolhatók, azok be nem építhető részeként.

### **Közlekedési területek**

**9. §** (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt terület kialakult közlekedési- és úthálózata megtartandó.

(2) Az Alacskai útnak, mint célzott terület-felhasználási módú területnek, az FSzKT –ban rögzített 30,0 m-es szabályozási szélességét a szomszédos építési telkek építési helyének hátrahúzásával kell biztosítani szabályozási tervlapon feltüntetett módon.

(3) A **KL-KT-XVIII/1** jelű övezetbe tartozó utak kivételével az utcákat „lakó-pihenő övezetként” kell kialakítani.

(4) A keretövezetbe nem sorolt közterületi státuszú utak, utcák területén az OTÉK 26. §. (3) bekezdésben megengedett, a közlekedést kiszolgáló funkciójú épületek közül, csak az 1. pont szerinti, ún. „közlekedési építmények” helyezhetők el.

(5) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen a kialakult közterületek a járműves és gyalogos közlekedés, valamint a közművek elhelyezését szolgálják, szabályozási szélességük nem változik.

(6) Felsőbb jogszabály (itt F.Sz.K.T.) által elrendelt közterületi szabályozást a szabályozási tervlap ábrázolja, az F.Sz.K.T. szerinti szabályozási szélességek feltüntetésével.

(7) Új épület létesítése, illetve a meglévő épületek átépítése, bővítése esetén az O.T.É.K. szerint előírt gépkocsi elhelyezést telken belül kell biztosítani.

(8) Az útsatlakozás kialakításáról (döntött szegély, áteresz) az ingatlan tulajdonosa köteles gondoskodni.

(9) A (145201/42) helyrajzi számú ingatlanon, - annak jelen rendelet szerinti megosztását követően - csak dombgarázs építése lehetséges, a szabályozási tervlapon feltüntetett építési helyen.

### **Közműhálózatok**

**10. §** (1) Az 1. § (1) által lehatárolt területen építési engedély csak teljes közművesítés esetén adható ki.

(2) A területen még meg nem valósult közműhálózatokat és a közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.

(3) A lakótelkek csapadékvizeinek elvezetéséről a telkek teljes területének víztelenítéséről a telkek tulajdonosai kötelesek gondoskodni. Csapadékvíz a telekről sem a közterületre, sem pedig a szomszédos telkek felé nem vezethető ki.

(4) A közterületek felszíni vízvezetését - befogadó hiányában – erre a célra kialakított szikkasztó árokba kell elvezetni.

(5) Közcsatornába a vízminőséget illetően csak a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény előírásainak megfelelő minőségű víz vezethető.

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

(7) A tervezési területen a tényleges kivitelezés előtt fél évvel az Első Pesti Telefonszolgálatot értesíteni kell a távbeszélő hálózat kiépítéséhez szükséges anyagi fedezet tervezéséhez, illetve a kivitelezési folyamat elindításához.

### **Zöldfelületek**

**11. §** (1) Az 1. § (1) bekezdésében lehatárolt területen lévő zöldfelületek növényzete, a közlekedési területek és a keretövezetbe nem sorolt közterületek zöldsávjai, fasorai megőrzendők, a fasorok kiegészítendők.

(2) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt terület teljes területén fát kivágni csak a fakivágási engedéllyel lehet, az előírt visszapótlási kötelezettség tudomásul vétele mellett.

(3) A szabályozási terven jelölt kötelezően létesítendő védősávok háromszintes (alacsony cserje, cserje, lombos fa) növényársávként alakítandók ki.

(4) A parkolóhelyek kötelezően fásítottan létesítendők, min. 4 parkolóhelyenként egy-egy lombos fa telepítésével. Meglévő parkolóknál a fák pótlásáról az ingatlan tulajdonosának kell gondoskodnia.

(5) A létesítendő közparkot és játszóteret kertészeti tervek alapján, öntözőhálózattal ellátva kell megvalósítani.

### **Környezetvédelmi előírások**

**12. §** (1) A területen a 4/1984. EÜM sz. zajvédelmi rendeletben előírt határértékeket kell betartani.

(2) Nemes utca melletti közúti közlekedési zajtól terhelt zónában az épületek Nemes utcai homlokzatainak alkalmas nyílászárók beépítésével kell a zajhatást az előírt határértékig mérsékelni.

(3) A jelen rendelet által szabályozott teljes területre a következő környezetterhelési határértékek érvényesek:

- védett, I. levegőtisztaság-védelmi kategória előírásai
- külső téri maximális megengedett zajszint nappal 50 dB, éjjel 40 dB

(4) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen az L4-es keretövezet területén minden lakóépülethez a kerítésbe egyesített hulladéktároló kamrát kell étesíteni a hulladéktároló edény számára.

(5) A töltőállomás csak vákuumos rendszerű, a benzingőz kiáramlását megakadályozó rendszerrel telepítendő.

(6) A tervezési területen tartály és cseppfolyós üzemanyag töltőállomás telepítésekor a 11/1994. (III. 25.) IKM rendelet előírásait be kell tartani.

(7) Gáz-, vagy olaj berendezés telepítésekor az 1994. évi XLI. törvény, ill. A 3/1995. (I. 20.) kormányrendeletben foglaltakat kell figyelembe venni.

(8) Gázüzemű járművek üzemanyag-ellátó berendezéseinek telepítésekor figyelembe kell venni a 6/1993. (V. 12.) IKM. rendelet előírásait.

(9) A felszíni vizek elvezetésre szolgáló lefolyókat a töltőállomás területén zsírfogó berendezésekkel kell ellátni.

(10) A töltőállomás tartályai csak kettős fallal és kilyukadás-jelző rendszerrel ellátva létesíthetők.

(11) A keletkező veszélyes hulladékokat elkülönítetten kell összegyűjteni elszállításukról és megsemmisítésükről szakvállalkozó bevonásával kell gondoskodni.

### **Egyéb rendelkezések**

**13. §** (1) A 8. § (3) –ben megnevezett kialakuló önálló helyrajzi számú közterület „L7” keretövezetből „keretövezetbe nem sorolt közterület”-be kerül.

(2) A 145201/52 hrsz és 145201/56 helyrajzi számú ingatlanok a 8. § (4) szerinti végrehajtását követően „keretövezetbe nem sorolt közterületek”-ből, „L4” keretövezetbe kerülnek.

(3) Jelen rendelet és mellékletei jóváhagyásával az 1. §(1) bekezdésben lehatárolt területre érvényes R 35251, R 33527, R 43126 részletes rendezési tervek, valamint a 15/1997. (IV. 22.) sz., a 27/1998. (VI. 30.) sz. és a 19/1999. (VI. 29.) számú önkormányzati rendeletek hatályukat veszítik.

(4) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Budapest, 2002. június 20.

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

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

## INDOKOLÁS

**Az 1. § (1)-hez:** Szabályozási tervet közterületek által határolt terület(ek)re lehet készíteni

**Az 1. § (2)-hez:** A szabályozási terv jóváhagyandó munkarészét képezi a rendelet és a szabályozási tervlap.(1. sz. melléklet) Jelen esetben a terület egy részére az egységes városképi megjelenés biztosítása érdekében speciális előírások megfogalmazása és ábrásor készítése vált szükségessé, (2. számú melléklet „A” „B” „C”) mely szintén a rendelet elválaszthatatlan részét képezi.

**A 3. §-hoz:** A keretövezeteket az F.Sz.K.T. határozza meg. (46/1998.(X.15.) Föv. Kgy. rendelet a Fővárosi Szabályozási Kerettervről) A keretövezeti előírásokat a B.V.K.Sz. tartalmazza.

**Az 5. §-hoz:** A keretövezeti előírásokkal összhangban lévő övezeteket jelen rendelet határozza meg és a szabályozási tervlap ábrázolja.

**A 8. §-hoz:** A telekalakításra vonatkozó előírások egy része kötelező, más része olyan javaslat, mely lehetőséget kínál, mellyel élni lehet, de nem kötelező.

**A 10. §-hoz:** A terület közműhálózata adott, kivéve a csapadékvíz-elvezető rendszert, melyet legkésőbb az épületek megvalósításának ütemében kell megépíteni.

**A 13. § (3)-hez:** Az 1. § (1) bekezdésben körülhatárolt területre a korábbi szakaszos tervezés (és megvalósítás) miatt több részletes rendezési terv vonatkozott. Jelen rendelet a korábbi részletes rendezési tervek előírásait és azok eseti korrekcióját foglalja egységes rendszerbe, ezzel biztosítja a szerzett jogok továbbélését. Törvényi előírás szerint aktualizálja az Alacskai lakótelepre vonatkozó korábban rögzített városrendezési elhatározásokat, az O.T.É.K. tartalmi és formai követelményeihez igazítva biztosítja a terv 2003. dec. 31. utáni érvényességét.

Budapest, 2002. június 20.

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

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

A rendelet kihirdetésének dátuma:2002. június 25.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna  
*J e g y z ő*

**A rendelet mellékletét képező szabályozási tervlap, valamint a jelmagyarázat a Főépítészi Irodán tekinthető meg!  
Kicsinyített (szkennelt) változata jelen rendelet 12-14. oldalán található!**



## 2. számú MELLÉKLET

Az **L4-XVIII/Z, L4-XVIII/SZ**, jelű építési övezetek *á l t a l á n o s* előírásai :

- a) *A telekalakításra és a telekre* vonatkozó előírások:
- A kialakult telekhatárokat meg kell tartani
  - Az övezetben telket alakítani a szabályozási tervlapon feltüntetett helyen és módon lehet
  - Az építési vonal és a telek homlokvonala közötti területrészt előkertként kell kialakítani
  - Előtető az előkertbe legfeljebb 2,00 m-ig nyúlhat ki a főhomlokzat síkjából, annak talajsíkjáig történő megtámasztása esetén az épületkiugratás a beépítés mértékébe beszámít.
- b) *Az elhelyezhető épületek rendeltetésére* vonatkozó előírások:
- A fő rendeltetés a lakófunkció.
  - Az egyes lakótelkeken legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.
  - Új épület építése vagy meglévő bővítése esetén a lakófunkciót kiszolgáló, ill. kiegészítő funkciókat (háztartással kapcsolatos tároló, barkács-műhely, műterem, járműtároló) a fő rendeltetést szolgáló épülettel egy tömegben kell elhelyezni, különálló épület, melléképület nem létesíthető.
  - Az övezetben a haszonállat tartás nem megengedett.
- c) *A lakóépületek, építmények kialakítására* vonatkozó előírások:
- Földszintes magas tetős épületek helyezhetők el, melyek alapincézhetők, tetőterük beépíthető.
  - Meglévő épület átalakításánál meg kell tartani a tető hajlásszögét, a fő gerincirányt, az eredeti utcai homlokzat építészeti karakterének jellegzetes elemeit (nyílásrendszer, bejárati előtér)
  - Egy homlokzathoz tartozó tetőfelületen csak egyfajta tömegképzésű álló tetőablakok lehetnek.
  - A tetőszerkezetet kemény – cserép, vagy cserép-szerű – héjalással kell ellátni. A tetőszerkezet vízvezetését függő ereszcatornával kell megoldani, rejtett ereszt nem létesíthető.
  - Meglévő kerítés átépítése, átalakítása esetén csak áttört kerítés építhető.

Az **L4-XVIII/SZ, és L4-XVIII/Z** építési övezetre osztott , a **Határ utca – Péteri út – Bükk utca – Nemes utca által határolt területre** –vonatkozó *speciális előírások*:

- a) *A telekalakításra és a telekre* vonatkozó előírások:
- A területen építési telket kialakítani csak a szabályozási tervlap szerint lehet.
  - A lakótelkek utcai homlokvonalon mért, előírt szélessége 15,00 méter
- b) *Beépítési módra, kötelező geometriai méretekre* vonatkozó előírások:
- A lakótelkeken főépületként legfeljebb kétlakásos épület helyezhető el. A lakótelkek telekkönyvi megosztása nem engedélyezhető. Az elkülönített telekhasználat tulajdonosi megállapodás alapján lehetséges. A telken belül 1.00 méter magas kerítés létesíthető, egy, vagy mindkét oldalán élő sövény telepíthető.
  - Az egyes lakótelkekre építendő épületet egységesen, egy ütemben kell megépíteni, lakásonként külön-külön nem valósítható meg.

- A létesítendő lakóépületek építési helyét a szabályozási tervlap tartalmazza, melynek betartása kötelező. A lehetséges épületkiugratások (homlokzat tagolás) mértékét és helyét az „A” jelű melléklet tartalmazza, mely az épület fő befoglaló méretét kötelezően 15,0 m utcával párhuzamos szélességben, utcára merőleges hosszúságát 12.0 méterben állapítja meg.
- Az alapozási síkot az „A” jelű mellékletben feltüntetett mélységben kell meghatározni. Különböző építési időpontok esetén az épületek állékonysága érdekében alulbordás vasbeton lemez alapozási módot kell alkalmazni.
- Az egy telekre épülő lakóépületek két lakását közepén akár egyesített, akár külön tartófallal is meg lehet valósítani, azonban a tartófal nem emelkedhet a tetősíkon kívülre. Újonnan épülő épület esetében a telek oldalhatárainál épülő tűzfalat a tetősík fölé 20 cm-rel ki kell emelni és horganylemez szegéssel és fedéssel kell ellátni. A két szomszédos csatlakozó tűzfal horganylemezzel történő lefedését véglegesen és együttesen a későbbi időpontban építkezőknek kötelessége elvégezni. Amennyiben az érintett telektulajdonosok az utólagos horganylemez fedés kérdésében ettől eltérően állapodnak meg, úgy az utóbbi az irányadó.
- A tető utcával párhuzamos nyeregtetővel, 45°-os hajlásszöggel az „A” jelű mellékletben meghatározott profillal épülhet. A tetőfelépítmények összes homlokzati vetületi területe nem haladhatja meg a tető összes homlokzati felületének 1/3-át. A tetőfelépítmény legmagasabb pontja nem haladhatja meg az „A” jelű mellékletben meghatározott mértéket.

c) *Városképi megjelenésre vonatkozó előírások:*

- Az épületek színezését az 1998-ban készült színdinamikai koncepcióterv (tervező Dr Nemcsics Antal) alapján kell elvégezni., A terv a Budapest XVIII. kerületi Önkormányzat Építéshatósági Csoportjánál tekinthető meg. A színdinamikai terv előírásai az utcai kerítésre is vonatkoznak. Az egymás melletti telkeken épülő épületeknek eltérő karaktert kell adni, vállalkozási formában megépülő egymás melletti épületek sem lehetnek azonos homlokzati megjelenésűek.
- Az utcai kerítést a „C” jelű melléklet szerinti egységes kerítésterv alapján kell megépíteni, figyelemmel a színdinamikai előírásokra.- A telkek közötti elválasztó kerítés legfeljebb 1,50 m magas, maximum 20 cm lábazatú, legalább 90%-ban áttört, átlátást biztosító lehet. A telekhatárok mentén élő sövény telepíthető.
- A telkek közötti elválasztó kerítés legfeljebb 1.50 m magas, áttört kivételű lehet. A telekhatárok mellett élő sövény telepíthető.
- Az épületek homlokzati falát vakolattal kell ellátni, kivéve az épületek lábazatait, ahol is a színdinamikai előírásoknak megfelelő lábazat burkolat alkalmazható. Homlokzati burkolóelem csak díszítőelemként alkalmazható, az összes homlokzati felület legfeljebb 10%-ában.
- A gépkocsi tároló pinceszinten történő elhelyezése esetén a lehajtót az „A” jelű mellékletben ábrázolt módon kell kialakítani.

d) *Építési vonalakra, előkertekre vonatkozó előírások:*

- Az egyes épületek építési vonala kötött, melyet a szabályozási terv tartalmaz, attól letérni a „B” *j e l ű m e l l é k l e t b e n* említett és lehetővé tett épületkiugratásokat kivéve nem lehet.

## JELMAGYARÁZAT

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



TERVEZÉSI TERÜLET  
HATÁRA



ÉPÍTÉSI ÖVEZET  
HATÁRA

### ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE



Beépítési mód (%)	Max beépítési %	Max szöner mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )
Max épület magasság (m <sup>2</sup> )	Min telek (m <sup>2</sup> )	Min szönerület (%)



SZ	15	0,15
6,0	2000	35

- Z Zártosú beépítés
- SZ Szabadonálló beépítés
- KER Keretes beépítés
- K Kialakult állapot
- DG Dombgarázs
- P Parkoló
- G Garázs



JAVASOLT TELEKALKITÁS



ÉPÍTÉSI HELY HATÁRA



KÖTELEZŐ ÉPÍTÉSI VONAL



MEGSZÜNTETÉST FELOLDÓ JEL



BEÜLTETÉSI  
KÖTELEZETTSÉG HATÁRA



KÖZLEKEDÉSI CÉLÚ  
KÖZTERÜLET  
TERÜLETBIZTOSÍTÁSÁRA  
FENNTARTANDÓ TERÜLET

	15/1
15/2	15/3
15/4	

<b>KASIB</b>	KASIB Mérnöki Manager Iroda Kft. 1182 Budapest, Vaskút u. 1-3.	15/2
	Budapest, XVIII. kerület Alacskaal út, Péteri út, Határ utca és Nemes utca által határolt terület szabályozási terve	Munkaterv 004
	Tervezés <b>SZABÁLYOZÁSI TERV</b>	M=1:1000
	Vezető tervező Juhász Sándor	Munkaterv Zorgányi Sándor



