

39/2002. (VIII. 27.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet

a Budapest XVIII. kerület Hengersor utca - Benedek Elek utca - Endrődi Sándor utca - Reviczky Gyula utca által határolt terület szabályozási tervéről

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzatának 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 Hengersor utca - Benedek Elek utca - Endrődy Sándor utca - Reviczky Gyula utca által határolt területre terjed ki.

(2) Jelen rendelet elválaszthatatlan mellékletét képezi az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területet ábrázoló szabályozási tervlap.

Általános érvényű előírások

2. § (1) Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban: *területen*) létesítmények elhelyezésére telket, építési területet kialakítani, általában bármely létesítményt elhelyezni, valamint ilyen célra építési hatósági engedélyt kiadni csak az egyéb általános előírásoknak, a jelen szabályozási tervnek ill. szabályozási előírásoknak megfelelően szabad.

(2) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni a következő szabályozási elemeket

a) a közterület határát

b) az előírt minimális előkertet

c) a nagyfeszültségű elektromos vezeték védőtávolságát

d) az egyes telkek keretövezeti és övezeti besorolását

e) az egyes övezetekben lévő telkek beépíthetőségének és elérhető szintterületi mutatójának maximális és zöldfelületének minimális határértékeit

f) az egyes övezetekben előírt maximális építménymagasság határértékét

(3) A 2. § (2) bekezdésben fel nem sorolt szabályozási elemek irányadó jellegűek, azok jelen rendelet módosítása nélkül megváltoztathatók

Terület-felhasználás, telekalakítás

3. § (1) A tervezési területen elhelyezkedő ingatlanok az [F.Sz.K.T. szerint](#) (a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X.15.) Föv. Kgy. rendelet) „L4” ill. „IZ” keretövezetűek. Ezen keretövezeteken belül a B.V.K.Sz. (a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15) Föv Kgy. rendelet) előírásai szerinti városrendezési műveletek végezhetőek.

(2) Az egyes övezetekben mindazon telekalakítások - azaz telekösszevonások ill. telekosztások, melyek az övezet általános telekalakítási szabályainak megfelelnek, valamint

- az L4 keretövezetben az 500 m²-t

- az IZ keretövezetben a 2000 m²-t eléri,

és a magasfeszültségű távvezeték védőtávolsága a telket nem érinti - a szabályozási terv módosítása nélkül végrehajthatók .

(3) Azon ingatlanoknál, melyeknél a nagyfeszültségű távvezeték védőtávolsága a telket érinti, a telekosztást, valamint az 5000 m²-t meghaladó területű telkek felosztását csak az érintett telek teljes területére kiterjedő beépítési terv főépítési véleményezésének figyelembevételével lehet engedélyezni.

(4) A 151958/3 hrsz.-ú ingatlannal egyesíteni kell a 151958/2; a 151958/1; a 151956 hrsz.-ú azonos tulajdonú ingatlanokat. A fent említett egyesítéseket követően lehet a 4. § (1) pontjában meghatározott szabályoknak megfelelő telekalakításokkal, funkcióváltásokkal ill. építési szándékkal kapcsolatos engedélyeket kiadni.

(5) A 151958/5 és a 151958/4 hrsz.-ú telkeket csak együttesen lehet a szomszéd telkekkel (akár a 151958/11, akár a 151957 hrsz.-ú telekkel) egyesíteni .

Beépítési előírások

4. § (1) Az 1. § (1) területén belül az ingatlanok jelen rendelet előírásai ill. a szabályozási tervlapon ábrázoltak szerint építhetők be.

(2) Mindazon kérdésekben, ahol a 4. § (1) bekezdésben megnevezettek az egyes ingatlan beépítésére vonatkozóan külön megkötést nem tartalmaznak, ott a B.V.K.Sz.-ben meghatározottakat kell betartani.

(3) Az L4 keretövezetbe sorolt ingatlanok beépítési előírásai

- a) maximális beépítettség 30%
- b) maximális építménymagasság 4,5 m
- c) maximális szintterületi mutató 0,4 m²/telekterület m²
- d) ingatlan zöldfelületi fedettsége min. 50%
- e) minimális telekméret új felosztás esetén 1000 m²
- f) meglévő telek esetén 500 m²

(4) IZ keretövezetbe sorolt ingatlan beépítési előírásai

- a) maximális beépítettség 35%
- b) maximális építménymagasság 10 m
- c) maximális szintterületi mutató 0,5-0,8 m²/telekterület m²
- e) ingatlan zöldterületi fedettsége min. 60%
- f) minimális telekméret 2000 m²

(5) Új építményeket csak

a) a magasfeszültségű elektromos vezeték magassági és egészségügyi korlátozását betartva

b) az egyes ingatlanok esetében a 4. § (6) bekezdésben előírt, a szabályozási tervlapon bontandóként jelölt épületek eltávolítását követően

c) az IZ keretövezetbe eső ingatlan esetében a telek beépítésére készített terv főépítési véleményezését figyelembe véve lehet engedélyezni.

(6) A következő helyrajzi számú ingatlanokon - 151958/5; 151955; 151958/3 - új épület csak a bontásra javasolt épületek ill. épületrészek elbontása után engedélyezhető, a megosztott ingatlan mindkét telekrészén.

(7) Az IZ keretövezetben az ingatlanoknak csak olyan használata, a meglévő funkcióinak csak olyan változtatása engedélyezhető, ami a lakóterületre vonatkozó zaj és levegőtisztasági követelményeket nem haladja meg.

(8) Az OTÉK-ban (Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet) előírt parkoló mennyiséget az egyes ingatlanok esetében telken belül kell biztosítani. A sportterület parkoló mennyiségét telken belül a Reviczky utca mentén kell biztosítani

(9)Az ingatlanok esetében az előkert mélysége min. 6 m. Az előkertben gépkocsi parkoló elhelyezhető.

Zöldterületek , környezetvédelem

5. § (1) A föld védelme:

Veszélyes hulladék keletkezése esetén annak átmeneti tárolása csak szilárd burkolattal ellátott területen, megfelelő (rendelet által szabályozott) tartályokban lehetséges

(2) A levegő tisztaságának védelme:

a) Levegőtisztaság - védelmi lapot kell benyújtani minden olyan üzemeltetőnek, ahol légszennyező pontforrás, vagy a hivatkozott 21/1986 MT sz. rendeletben, ill. a 4/1986 OKHT utasításban meghatározott kazán - összteljesítmény üzemel

b) A fentiekben nem említett, a levegőtisztaság védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

c) A szabályozási tervlapon megjelölt helyeken fasorokat kell telepíteni.

d) Parkosítással, kellő számú és méretű növényzet telepítésével kell elősegíteni a jó levegő megőrzését.

(3) A vizek védelme:

A vízminőség védelmét szolgáló kérdésekben a 33/2000. (III. 17.) Korm. rendelet hatályos, vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

(4) A csend védelme:

a) Az építési munkák során a kivitelezőnek a 8/2002.(III.22.) KöM.-EüM. együttes rendelet zajkibocsátási határértékeit kell az építkezés teljes ideje alatt biztosítani.

b) A tervezési területen olyan létesítmény nem helyezhető el, melynek építése és működtetése a környezetben káros mértékű, a megengedettnél nagyobb zaj és rezgésterhelést okoz, és elhárítása műszaki akusztikai eszközökkel nem oldható meg.

c) A csend védelmét szolgáló kérdésekben a zaj és rezgésvédelemről szóló 12/1983.(V.12.) MT rendelet szerint kell eljárni .

d) Közlekedési eredetű zaj ellen a belső-téri határértékek teljesítését akusztikai tervezés alapján kiválasztott homlokzati szerkezettel, vagy a helyiségek zajvédelmi szempontú tájolásával kell biztosítani.

(5) Védőtávolság:

Az elektromos nagyfeszültségű vezeték 18-18 méteres védőtávolságán belül, tartós emberi tartózkodásra szolgáló helyiség nem helyezhető el.

(6) Hulladékkezelés:

A hulladékgazdálkodás szabályozását szolgáló kérdésekben a hulladékgazdálkodásról szóló 2000. évi XLIII. törvény értelmében kell eljárni.

(7) Zöldfelületek és az élővilág védelme:

a) A tervezési területen az L4 lakó keretövezetben 50%, az IZ keretövezetben 60% zöldterületi arányt kell biztosítani.

b) A gyephézagos burkolatú, fásított parkolók területének 50%-át zöldfelületként számításba lehet venni.

c) Jelen szabályozási terv területén fát (növényzetet) kivágni (megszüntetni) csak indokolt esetben és csak a hatályos jogszabályoknak megfelelően szabad.

d) Az építés miatt engedély alapján megszüntetett, elhalt növényzet visszapótlásáról lombkorona egyenérték betartása mellett kell gondoskodni. Ha a fakivágásra építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét, módját a kihelyezendő növényzet fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.

e) A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, korát, a teljesítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az eljáró hatóság határozza meg.

- f) A kertépítési és fásítási munkákat kertészeti kiviteli terv alapján kell elvégezni.
g) A meglévő, a kerítések mentén álló faegyedeket meg kell védeni és új, fiatal előnevelt facsemetékkal fasorrá kell átalakítani.

Közlekedés

6. § (1) A tervezési területet határoló közutak meglévő szabályozási szélessége és besorolása nem változik.
(2) A tervezési területen a parkolási igényeket telken belül kell kielégíteni.

Közműlétesítmények

7. § (1) A területen új épületet létesíteni csak teljes közművesítettség mellett szabad.
(2) A közműlétesítmények elhelyezésénél az MSz. 7484/2-80 szabvány és vonatkozó egyéb hatósági előírások és szabványok szerint lehet eljárni.
(3) A területen transzformátorállomás, gáznyomás-szabályozó, illetve más közmű és gépészeti berendezés (amennyiben azt ágazati előírás nem tiltja) csak főépületek tömegén belül helyezhető el.
(4) A magasfeszültségű elektromos vezeték védőtávolságán belül az 5. § (5) bekezdésben foglaltak figyelembevételével a szabályozási tervlapon meghatározott magasságú építmények helyezhetők el.

Hatályba léptető rendelkezések

8. § (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba és egyidejűleg a 24/1998. (VI. 16.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Budapest, 2002. augusztus 22.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.
jegyző

Dr. Mester László s.k.
polgármester

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

- 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. rendelet és az F.Sz.K.T., 46/1998. (X. 15.) Föv. Ök. rendelet előírásaival.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

3. §- hoz: a tömb jelenlegi telekszerkezete és terület-felhasználása változó (beállt sorházas lakóterület L4 keretövezetben, telephely és alulhasznosított sportpálya IZ-ben). A 3. § előírásai - elsősorban az IZ-ben - a keretövezet előírásainak megvalósulását elősegítő funkcióváltást szolgálják.

4. §-hoz: a 3. § szerintiék pontosítása az építés-hatósági munka elősegítése céljából.

5. §-hoz: az IZ keretövezetű terület egy részén (kiterjedésében csökkenő mértékben) elsősorban tárolással, raktározással foglalkozó telephely üzemel. Az előírások részben ehhez kapcsolódnak, részben a területen várható építkezések zavaró hatását igyekeznek minimalizálni.

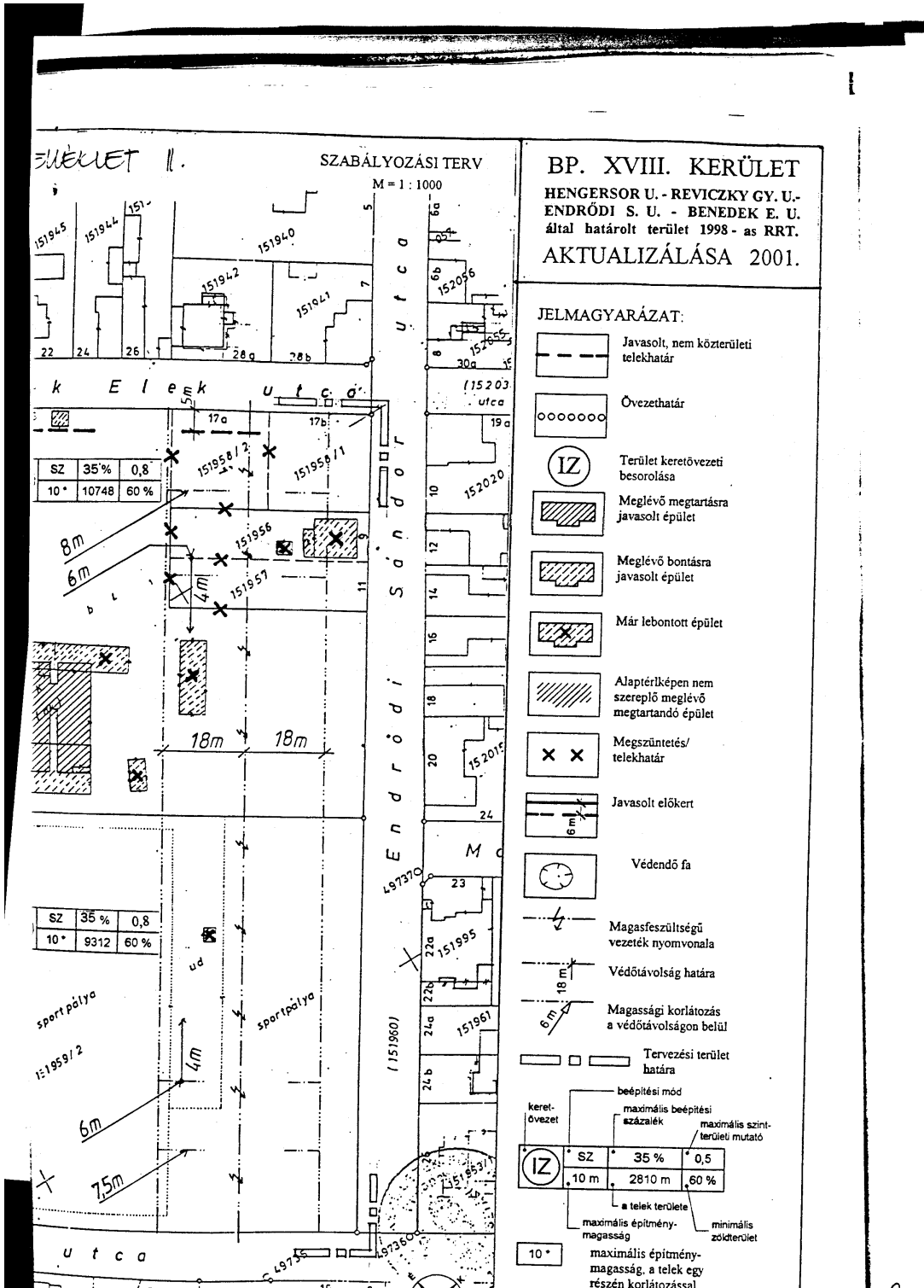
Budapest, 2002. augusztus 22.

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 Főépítési Irodán
tekinthető meg!
Szkennelt változata jelen következő oldalán található!**

ALAPRENDELET



TERÜLET II.

SZABÁLYOZÁSI TERV

M = 1 : 1000

BP. XVIII. KERÜLET

HENGERSOR U. - REVICZKY GY. U. - ENDRŐDI S. U. - BENEDEK E. U.

által határolt terület 1998 - as RRT.

AKTUALIZÁLÁSA 2001.

JELMAGYARÁZAT:

Javasolt, nem közterületi telekhatár

Övezethatár

Terület keretövezeti besorolása

Meglévő megtartásra javasolt épület

Meglévő bontásra javasolt épület

Már lebontott épület

Alaptérképen nem szereplő meglévő megtartandó épület

Megszüntetés/telekhatár

Javasolt előkert

Védendő fa

Magasszültségű vezetékek nyomvonala

Védőtávolság határa

Magassági korlátozás a védőtávolságon belül

Tervezési terület határa

keret-övezet	beépítési mód		
	maximális beépítési százalék	maximális szint-területi mutató	
	SZ	35 %	0,5
	10 m	2810 m	60 %

a telek területe
maximális építménymagasság

minimális zöldterület
maximális építménymagasság, a telek egy részén korlátozással

10°

ALAPRENDELET

