

A RENDELET 2003. XII.31. NAPJÁN HATÁLYÁT VESZTETTE

**Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre Önkormányzat
Képviselő-testületének 29/2003. (VII.01.) sz. rendelete
a Budapest, XVIII. kerület Oszkó utca – Szálfa utca – Kettős-Körös utca által
határolt terület részletes rendezési tervének módosításáról.**

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.§ (1) felhatalmazása alapján részletes rendezési terv módosításáról a következő rendeletet alkotja:

1. § — A rendelet hatálya

- (1) Jelen rendelet hatálya a Budapest, XVIII. kerület Oszkó utca – Szálfa utca – Kettős-Körös utca –által határolt területre terjed ki.
- (2) Jelen rendelet az elválaszthatatlan mellékletét képező szabályozási tervlappal együtt érvényes.

2. § — A terület rendezésére vonatkozó előírások

- (1) A lakóterületekre vonatkozó előírások a 800 m²-nél kisebb lakótelkek esetében a Pestszentlőrinc – Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló többször módosított 26/2001.(VII.03.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban P.P.V.Sz.) alábbi előírásai vonatkoznak:

L4-XVIII/AT-E

40. § — Aprótelkes, kialakult vegyes beépítésű, jellemzően előkertes, intenzív kertvárosi lakóterület

Az építési övezetben a PPVSZ 36. § és a BVKSZ 31. § előírásait az alábbi eltéréssel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

Funkció, építmények elhelyezése

- (1) a) Az aprótelkes lakóövezetben részleges közművesítés esetén max. két-lakásos lakóépület helyezhető el.
b) az aprótelkes lakóövezetben 600 m² telekméretig max. két-lakásos, afelett max. három-lakásos lakóépület helyezhető el. (36/2002 (VIII. 27.) sz. rendeletmódosítás alapján)
- (2) Teljes közművesítettség esetén az építési telken szálláshely-szolgáltató épület, valamint a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület – maximum 250 m² bruttó szintterülettel – helyezhető el.
- (3) Részleges közművesítettség esetén a melléképítmények közül az építési telken nem valósítható meg kerti víz- és fürdőmedence.
- (4) A lakóépületen belül kisipari tevékenység, illetve e célra szolgáló telephely kialakítása csak akkor engedélyezhető, ha
a) a tevékenység folytatása - ide értve a szállítást, rakodást és üzemelést - a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, a környezetben élők egészségét és a környezetet nem veszélyezteti,
b) a tevékenység gyakorlása során a lakóterületre előírt környezetvédelmi határértékek teljesülnek, és az előírt gépjármű-elhelyezés telken belül biztosítható.
- (5) Nem engedélyezhető az építési övezetben újonnan létesülő, jelentős zaj-, rezgés-, vagy levegőszennyezést okozó, illetve veszélyes anyag keletkezésével együtt járó tevékenység, pl. autójavító, autófényező, autóbontó, asztalos- és

lakatos műhely, gázcseretelep, akkumulátortöltő. Az építési övezetben meglévő ilyen funkciókat a lakóterületről a munkahelyi területre folyamatosan ki kell telepíteni.

- (6) Az építési övezetben a fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmények, épületek közül
 - a) járműtároló,
 - b) háztartással kapcsolatos tároló épület, valamint
 - c) állattartás céljára szolgáló építmény helyezhető el.
- (7) A lakóépülettel együtt megvalósuló jármű- és háztartási tároló kizárólag az épületen belül - földszinten, vagy terepszint alatt - helyezhető el.
- (8) Utólag megvalósítandó gépkocsitároló önálló épületként kizárólag a hátsókerthben helyezhető el – amelyet a szomszédos telkek hasonló funkciójú épületeivel tömbösített formában kell kialakítani – kivéve, ha a kialakult beépítés, meglévő zöldfelület védelme, a leírt kialakítást nem teszi lehetővé.
- (9) Az építési övezetben állattartásra szolgáló építmény az Önkormányzat állattartási rendeletében foglaltak betartásával a hátsókerthben helyezhető el úgy, hogy
 - a) kisállattartás (baromfi, nyúl, galamb, stb) esetén az állattartó építmény távolsága a lakóépülettől legalább 8 m, ásott kúttól legalább 10 m, fűrt kúttól legalább 5 m,
 - b) nagytestű állat tartása esetén az állattartó építmény távolsága a lakóépülettől legalább 16 m, ásott kúttól legalább 15 m, fűrt kúttól legalább 5 m.

Közművesítés

- (13) A BVKSZ 25. § (2) b) pont szerint, közműpótlóként kialakított zárt szennyvíztároló vízzáróságát a használatbavételi engedélyezés során igazolni kell. Rendszeres ürítését ellenőrizhető szállítással kell biztosítani.
- (14) A közműpótlóval rendelkező ingatlanokat a csatornázás megvalósítása esetén arra haladéktalanul rá kell kötni.

Telekalakítás, építési hely

- (15) Az aprótelkes lakóterületen a PPSZ 10. § (4)-(5) bekezdésben foglaltak figyelembevételével a telekösszevonás engedélyezhető. Amennyiben a telekegyesítés eredményeképp 800 m²-t meghaladó telek kerül kialakításra, a telek legnagyobb beépítettségét 25%-kal kell figyelembe venni, s a beépítés megalapozására elvi szakmai vélemény benyújtása kötelező.
- (16) A telekösszevonás akkor is engedélyezhető, ha az érintett ingatlanok meglévő beépítettsége a (15) bek. szerint engedélyezhető mértéket meghaladja, de ilyen esetben a (10)-(12) bek. szerinti kedvezmény nem alkalmazható.
- (17) Az építési övezetben az előkert kialakult mérete 3-5 m. Új beépítés esetén az utca felőli építési vonalat a szomszédos beépítéshez kell igazítani. Különböző méretű előkertek esetében a nagyobbhoz kell alkalmazkodni, de az nem lehet nagyobb 5 m-nél. Az előírástól el lehet térni, ha a meglévő beépítés – domborzati, növényzeti, geológiai adottságok, illetve egyéb okból (pl. gépkocsilehajtó helyigénye miatt) – a leírtaktól karakteresen eltér, ilyen esetben az építési feltételeket elvi szakmai véleményben kell tisztázni.
- (18) Az építési övezetben a meglévő beépítés figyelembevételével az oldalkert mérete jellemzően 3 m.
Új épület elhelyezése esetén az oldalkert mérete
 - a) szabadonálló beépítési mód esetében nem lehet kevesebb a megengedett építménymagasság felénél, 3 m-nél,
 - b) oldalhatáron álló beépítési mód szerint beépíthető területen 4,5 m-nél,

c) ikres beépítési mód esetén 3 m-nél.

Az oldalkert fenti méretei a tűzvédelmi hatóság hozzájárulása esetén csökkenthetők.

(19) A hátsókert mérete minimum 6,0 m.

(20) 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/AT-E	500m ²	SZ (I,O)	35%	25% (11/2003 (III. 25.) sz. rendelet alapján)	K	6,0 m (11/2003 (III. 25.) sz. rendelet alapján) 4,5 m^{OH}	50%	0,7m ² /m ²

^{OH} oldaltháron álló beépítés esetén

^{OH} oldaltháron álló épület esetén

(2) A lakóterületekre vonatkozó előírások a 800 m²-t meghaladó lakótelkek esetében a P.P.V.Sz. alábbi előírásai vonatkoznak :

L4-XVIII/NT-E

38. § — Normáltelkes, jellemzően szabadonálló, előkertes, intenzív kertvárosi lakóterület

Az építési övezetben a PPVSZ 26. § és a BVKSZ 31. § előírásait az alábbi eltéréssel és kiegészítésekkel kell alkalmazni.

Funkció, építmények elhelyezése

(1) Teljes közművesítettség esetén az építési telken maximum **(11/2003 (III. 25.) sz. rendelet alapján)** 4 lakásos lakóépület, valamint szálláshely-szolgáltató épület, közintézmény épület, irodaház, a lakosság ellátását biztosító vendéglátás, kereskedelem célú épület maximum 1000 m² bruttó szintterülettel – helyezhető el.

Az Almáskert 1. lakóterület építési telkein legfeljebb 2 lakásos lakóépület helyezhető el, kivéve az ikres beépítési módú telkeket, ahol telkenként 1 lakás helyezhető el.

(A7/2003 (III. 4.) sz. rendeletmódosítás alapján)

(2) Részleges közművesítettség esetén az építési telken maximum kétlakásos épület helyezhető el.

Részleges közművesítettség esetén az építési telken maximum kétlakásos épület helyezhető el, kivéve a zöldmezős beruházásban létesülő belterületi lakóterületek területét, ahol a vonatkozó szabályozási terv által előírt lakásszámtól függetlenül alapközmű megléte esetén adható építési engedély és teljes közművesítés esetén adható használatbavételi engedély.

(A 7/2003 (III. 4.) sz. rendeletmódosítás alapján)

(3) Zárt sorú beépítésűnek minősülő, túlnyomórészt beépített területen lévő telken építmény elhelyezése **elvi szakmai vélemény** alapján engedélyezhető.

(4) A lakóépületen belül kisipari tevékenység, illetve e célra szolgáló telephely kialakítása csak akkor engedélyezhető, ha

a) a tevékenység folytatása - ide értve a szállítást, rakodást és üzemelést - a lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavarja, a környezetben élők egészségét és a környezetet nem veszélyezteti,

- b) a tevékenység gyakorlása során a lakóterületre előírt környezetvédelmi határértékek teljesülnek, és
- c) az előírt gépjármű-elhelyezés telken belül biztosítható.
- (5) Nem engedélyezhető az építési övezetben újonnan létesülő, jelentős zaj-, rezgés-, vagy levegőszennyezést okozó, illetve veszélyes anyag keletkezésével együtt járó tevékenység, pl. autójavító, autófényező, autóbontó, asztalos- és lakatos műhely, gázcseretelep, akkumulátortöltő. Az építési övezetben meglévő ilyen funkciókat a lakóterületről a munkahelyi területre folyamatosan ki kell telepíteni.
- (6) Az építési övezetben a BVKSZ 31. § (8) és (9) bekezdésben megjelölt, építmények helyezhetők el.
- (7) A lakóépülettel együtt megvalósuló, fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmény kizárólag az épületen belül, földszinten, vagy terepszint alatt helyezhető el.
- (8) Utólag megvalósítandó fő rendeltetést kiegészítő vagy kiszolgáló funkciójú építmény önálló épületként kizárólag a hátsókerthben helyezhető el – amelyet a szomszédos telkek hasonló funkciójú épületeivel tömbösített formában kell kialakítani – kivéve, ha a kialakult beépítés, meglévő zöldfelület védelme, vagy egyéb környezetvédelmi szempontok a leírt kialakítást nem teszi lehetővé.
- (9) Az építési övezetben állattartásra szolgáló építmény az Önkormányzat állattartási rendeletében foglaltak betartásával a hátsókerthben helyezhető el úgy, hogy
- a) kisállattartás (baromfi, nyúl, galamb, stb) esetén az állattartó építmény távolsága a lakóépülettől legalább 8 m, ásott kúttól legalább 10 m, fúrt kúttól legalább 5 m,
- b) nagytestű állat tartása esetén az állattartó építmény távolsága a lakóépülettől legalább 16 m, ásott kúttól legalább 15 m, fúrt kúttól legalább 5 m.¹

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/NT-E	800m ²	SZ (I,O)	35%	25%	K	7,5m 5,0m ^{OH}	50%	0,7m ² /m ²

^{OH} oldalhatáron álló épület esetén

- (3) A rendelet mellékletét képező szabályozási tervlapok ábrázolják a keletkező utcákat és telkeket érintő módosítások.

3. § - Egyéb rendelkezések

Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, és 2003. XII.31. napján hatályát veszti.

Budapest, 2003. június 26.

Erdősné Dr. Balogh Zsuzsanna s.k.
jegyző

Dr. Mester László s.k.
polgármester

INDOKOLÁS

- Az 1991. évi XX.Tv. 74. – 83. § - ai alapján a városrendezési tervek jóváhagyása ill. módosítása a Képviselő-testület hatásköre.

- A rendeletről elválaszthatatlan szabályozási tervlap az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997 (XII.20.) számú Korm. rendelet (O.T.É.K.) által előírt jelrendszernek megfelelő ábrázolással készült.
- A 3.§-hoz : az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 60.§ (3) bekezdése szerint a részletes rendezési tervek (mint a tárgyi R – 19 434 számú RRT) 2003. december 31.-én hatályukat veszítik.

Budapest, 2003.június 26.

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

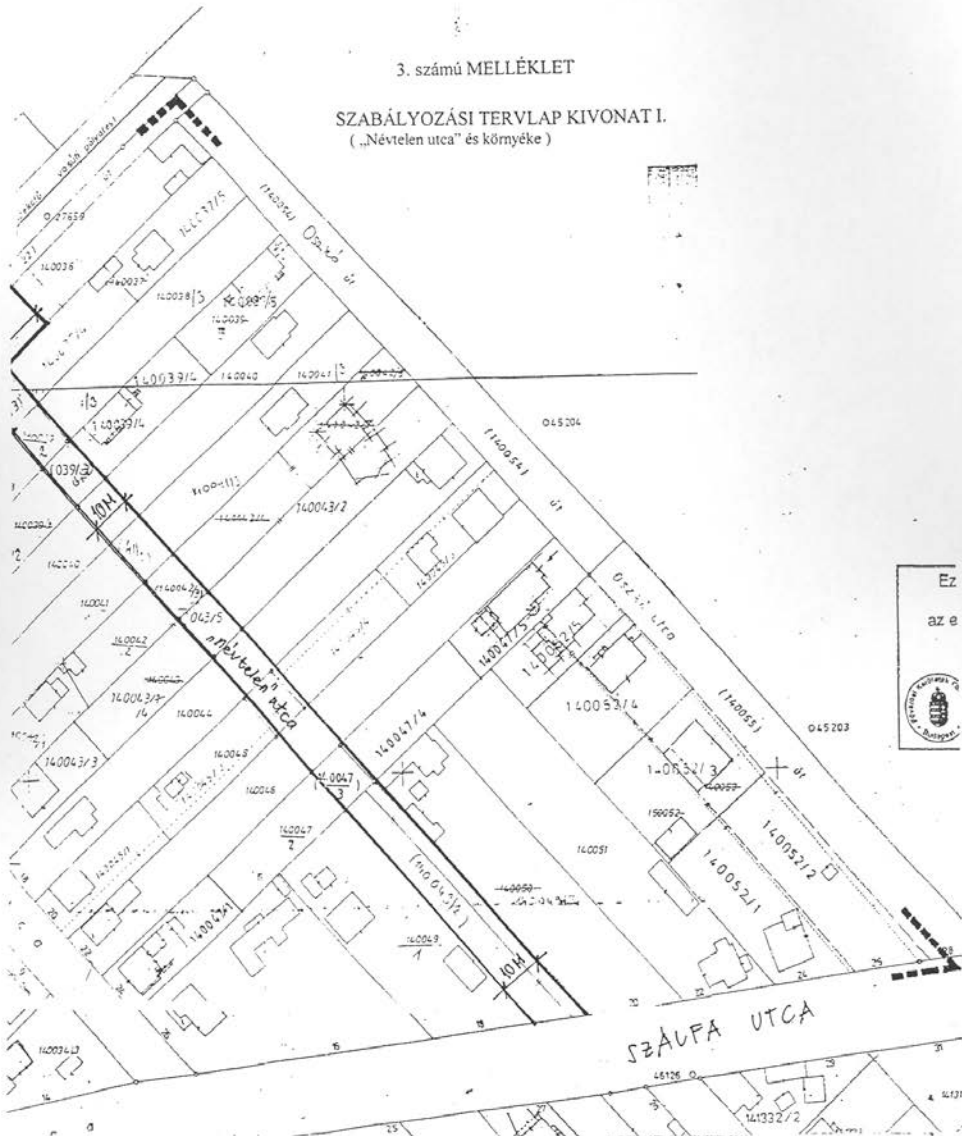
Dr. Mester László s.k.
polgármester

A rendelet kihirdetésének dátuma: 2003. július 01.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna
jegyző

3. számú MELLÉKLET

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP KIVONAT I.
(„Névtelen utca” és környéke)



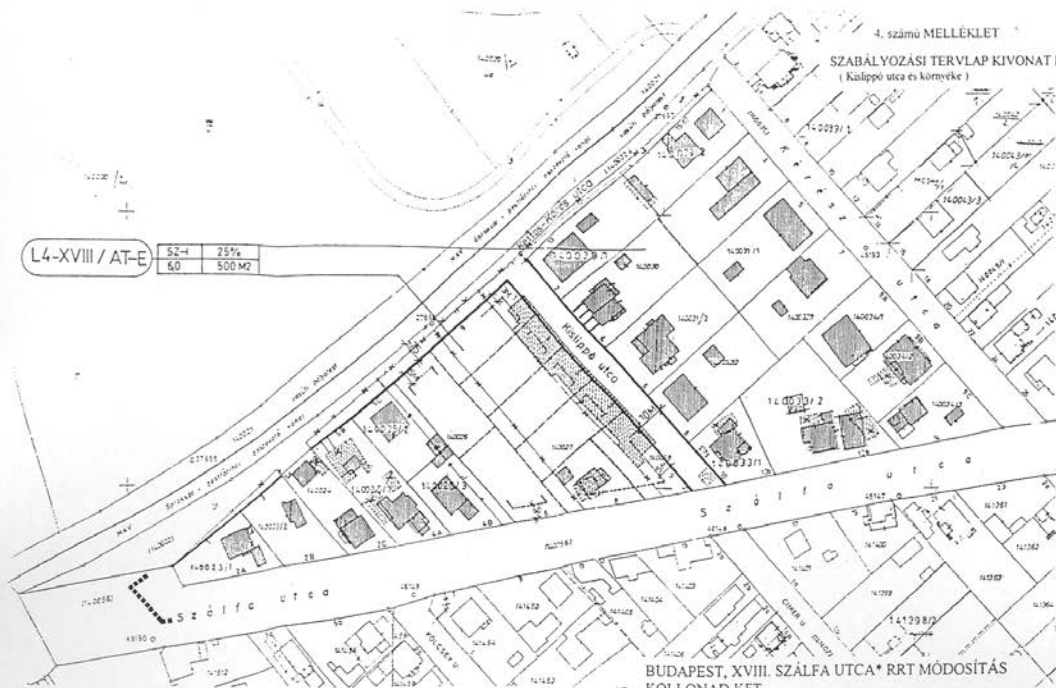
am

L4-XVIII / AT-E

SZ-1	25%
60	500 M ²

4. számú MELLÉKLET

SZABÁLYOZÁSI TERVLAP KIVONAT II.
(Kaláppó utca és környéke)



BUDAPEST, XVIII. SZÁLFA UTCA* RRT MÓDOSÍTÁS
KOLLONAD KFT
1025 BP. NAGYBÁNYAI ÚT 83/A

S.2. SZABÁLYOZÁSI TERVJAVASLAT M=1:1000
TERVEZŐ: SZ. BUZÁS ILDKÓ TTI 01-2099/01 *ib*

