

# Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzata Képviselő-testületének

## 15/2011. (V.03.) önkormányzati rendelete

### a Pestszentlőrinc – Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006.(IX.12.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában a kapott felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §** Pestszentlőrinc – Pestszentimre Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 60/2006. (IX. 12.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 17. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. § A régészeti emlékek védelme

A 5. számú függelékben szereplő régészeti lelőhelyek és azok közvetlen környékén tervezett, illetve a lakóterületeken kívül minden jelentős földmunkával járó beruházást (tereprendezés, építkezés) megelőzően egyeztetni szükséges a Budapesti Történeti Múzeummal. Minden esetben a konkrét tervektől függően a régészeti megfigyeléstől a szondázáson át a megelőző feltárásig terjedhet a régészeti beavatkozás mértéke.”

**2. §** A Rendelet 25. § (1) bekezdés táblázatában a Vegyes területnek az intézményterület és a jelentős zöldfelületű intézményi terület területfelhasználási egységei az alábbi szövegrésszel egészülnek ki:

„	I	intézményterület	I-XVIII/KER-3
Vegyes területek	IZ	jelentős zöldfelületű intézményi terület	IZ-XVIII/S-1

**3. §** A Rendelet 67. § -a helyébe a következő rendelkezés lép:

„67. § I-XVIII/KER, I-XVIII/KER-2, I-XVIII/KER-4 építési övezet

(1) Az építési övezetben elsősorban kereskedelmi, vendéglátó létesítmények, valamint irodaépületek helyezhetők el.

(2) 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 szintter. mutató
I-XVIII/- KER	3000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	50 %	50 %	4,5 m	10,5 m	35%	1,5 m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup>
I- XVIII/KER-2	3000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	50 %	<b>50% (65 %)*</b>	4,5 m	10,5 m	35%	2,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
I- XVIII/KER-4	2000 m <sup>2</sup>	Szabadon álló	50 %	<b>50%</b>	6,0 m	12 m	35%	2,0 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

\* A 65% beépítettség akkor engedélyezhető, ha az építető előzetesen megállapodás köt az Önkormányzattal a többletterhelés kompenzálásáról.

**4.§ (1)** A Rendelet a következő 70/A.§-sal egészül ki:

„70/A. § IZ-XVIII/S-1 építési övezet

(1) Az építési övezetben elsősorban jelentős zöldfelületet igénylő, elsősorban sportolási célt szolgáló intézmények, továbbá a köztemetőt kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál.

(2) A területen fő rendeltetésű épületként

a.) térszínen: sportlétesítmények, valamint azokat kiegészítő, vagy kiszolgáló, valamint a köztemetőt kiszolgáló kereskedelem-szolgáltatás építményei helyezhetők el,

b.) térszín alatt: teremgarázs, valamint a köztemetőt kiszolgáló virág- és sírkő árusító helységek alakíthatók ki.

(3) Fő rendeltetést kiegészítő, kiszolgáló funkciók elhelyezhetők az elsődleges rendeltetésű épülettel egy épületben:

a) szálláshely szolgáltatás,

b) oktatási, egészségügyi, szociális funkciók,

c) közösségi, igazgatási, iroda funkciók,

d) kereskedelem-szolgáltatás funkciók,

e) járműtároló.

(4) Az építési övezetben az alábbi határértékeket kell alapul venni:

Építési övezet	Kialakítható legkisebb telek	Beépítési mód	Terepszint alatti beépítés	Terepszint alatti beépített terület	Legnagyobb építmény magassága	Építmény magassága	Zöldfelületi arány	Legkisebb építmény területi arány
IZ-XVIII/S-1	4000 m <sup>2</sup>	SZ	35%	35%	4,0	10,5 m	50%	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>

(5) Az építési övezetben az előkert legkisebb mérete: 0,00 méter. „

**5. § (1)** A Rendelet IV. fejezetének 99. sorszámú bejegyzése az alábbi 2.14. alponttal egészül ki:

„2. 14. Az M-XVIII/1 jelű építési övezet beépítésére vonatkozó rendelkezés:

Az építési övezet területén az előkert mérete a Gyömrői út mentén 10,0 m, a Felsőcsatári köz mentén a szabályozási tervlapon jelölt, távlati közlekedésfejlesztés biztosítására szolgáló terület határa (15,0 m).

(2) A Rendelet IV. fejezete a következő szövegrészekkel egészül ki.:

„103. számú szabályozási terv területén

(Budapest XVIII. kerület, Budapest, XVIII. kerület Gilice tér – Sallai Imre utca – Gulipán utca – Közdülő utca által határolt terület)

1. A szabályozási terv által meghatározott területen a lakások padló szintje a telek utcai terepszintjétől három méteres magasságban helyezhető el, abban az esetben, ha a lakófunkciójú helységekben az előírt zajhatárértékek - távlatban is - biztosítható.

2. A területen keletkező csapadékvíz mennyiséget telken belül kell elszikkasztani.

105. számú szabályozási terv területén

(Budapest XVIII. kerület, Ráday Gedeon utca - Nefelejcs utca - Tóth Árpád utca - Reményik Sándor utca - Gerely utca - Bessenyei György utca által határolt terület)

1. A Ráday Gedeon utca - Nefelejcs utca - Gerely utca - Bessenyei György utca által határolt tömb városszerkezeti elhelyezkedésének kiemelt helyzetére tekintettel az alábbi városképi megjelenést segítő követelményeknek kell teljesülniük:

2. Telkenként egy épület elhelyezése megengedett, telken belül több főrendeltetési egység kialakítása esetén is.

3.) A főépület toldalékkal történő bővítése esetén a tartó-, és tetőszerkezetet a meglévő főépület színével és anyaghasználatával harmonizálóan kell kialakítani. Fém tartószerkezet, valamint fedésként fém-, műanyag-, és azbeszt lemez nem alkalmazható.

4. Meglévő épület jelentős átalakítással járó változtatása ( $\geq 20\%$ ), bővítése esetén, az árubemutató és árusítás céljára szolgáló helységeket a meglévő épülettel egy tömegben, új, vegyes rendeltetésű épület létesítése esetén az egyes rendeltetési egységek elhelyezését egységes épülettömeg megjelenéssel kell kialakítani.

5. Közterületre 0,60 méter magasságtól egységes kivitelű kirakatszekrény maximum 0,50 méteres szélességben benyúlhat, mely időszakosan nyitható lehet.

6. A fő rendeltetésű épületről a közterület felett fix előtető nem, kizárólag mobil kivitelben (napernyő) létesíthető, a közlekedési úrszelvényre vonatkozó előírások betartásával.

7. A települési önkormányzat a településképi követelmények teljesülésének megkövetelése érdekében helyrehozatali kötelezettséget rendelhet el a városszerkezetben kiemelt pozíciójú főútvonalak (Ráday Gedeon utca, Nefelejcs utca) mentén fekvő ingatlanok esetében.

8. A szabályozás tervlapon jelölt „Be nem építhető területen”-en kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, valamint igazgatási –célú szolgáló építmény nem helyezhető el.”

**6. §** A Rendelet 5. sz. függeléke a következő szövegrésszel egészül ki:

Budapest XVIII. kerület, Gilice tér – Sallai Imre utca – Gulipán utca – Közdülő utca által határolt terület	150228/21, 150228/22, 150228/23, 150228/24, 150228/25 hrsz telkek
--	--

**7.§** (1) A Rendelet 1. számú mellékletének a Budapest, XVIII. kerület Gyömrői út – Felsőcsatári köz – Alsó erdősor utca – X. kerület közigazgatási határa; a Budapest XVIII. kerület, Gilice tér – Sallai Imre utca – Gulipán utca – Közdülő utca; valamint a Budapest XVIII. kerület, Ráday Gedeon utca - Nefelejcs utca - Tóth Árpád utca -Reményik Sándor utca - Gerely utca - Bessenyei György utca által határolt területek térképrészletei helyébe e rendelet 1. mellékletének megfelelő térképrészletei lépnek.

(2) A Rendelet 3. számú mellékletének 99. számú szabályozási tervlap 1. szelvényének a Budapest, XVIII. kerület Gyömrői út – Felsőcsatári köz – Alsó erdősor utca – X. kerület közigazgatási határa által határolt területe helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

(3) A Rendelet 3. számú melléklete e rendelet 3. mellékletében szereplő 103. és 105. számú szabályozási tervlapokkal egészül ki.

### **Záró rendelkezések**

**8.§** Ez a rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba és a hatályba lépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2011. április 28.

**dr. Váczi - Balogh Zsuzsanna s.k.**  
címzetes főjegyző

**Ughy Attila s.k.**  
polgármester

## **Általános indokolás**

Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc – Pestszentimre Önkormányzat Képviselő - testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontja, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16.§ (1) bekezdés felhatalmazása alapján alkot rendeletet a szabályozási tervekről és módosíthatja azokat. Jelen módosítást a gyakorlati alkalmazás során felmerült tapasztalatok indokolják.

## **Részletes indokolás**

**Az 1. §-hoz:** Az adott paragrafus tartalmi pontosítását tartalmazza.

**A 2. §-hoz:** A kerület beépítésre szánt és beépítésre nem szánt területeinek övezeti tagolódását mutató táblázat szükségeszerű kiegészülését határozza meg.

**A 3. – 4. §-okhoz:** A rendelet módosítás hatályba lépését követően alkalmazandó építési előírásokat tartalmazza.

**Az 5. §-hoz:** A Rendelet IV. fejezetének kiegészítését tartalmazza, valamint a 103. és 105. számú szabályozási terv területére vonatkozó speciális előírásokat határozza meg.

**A 6. §-hoz:** A kerület területén ismert régészeti lelőhelyeket tartalmazó 5. számú függelék új elemét tartalmazza. A kategóriát a Budapesti Történeti Múzeum határozta meg.

**A 7. §-hoz:** E rendelet mellékleteiről rendelkezik. Az 1. melléklet az érintett területekre vonatkozó övezeti módosulásokat, a 2. melléklet egy meglévő szabályozási tervlap módosulásait, a 3. melléklet az érintett területek szabályozási tervlapjait tartalmazza.

**A 8. §-hoz:** A hatálybalépés időpontjáról rendelkezik, figyelemmel az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9.§. (7) bekezdésében foglaltakra, mely szerint jelen módosítás - legkorábban az elfogadástól számított 30. napon léptethető hatályba.

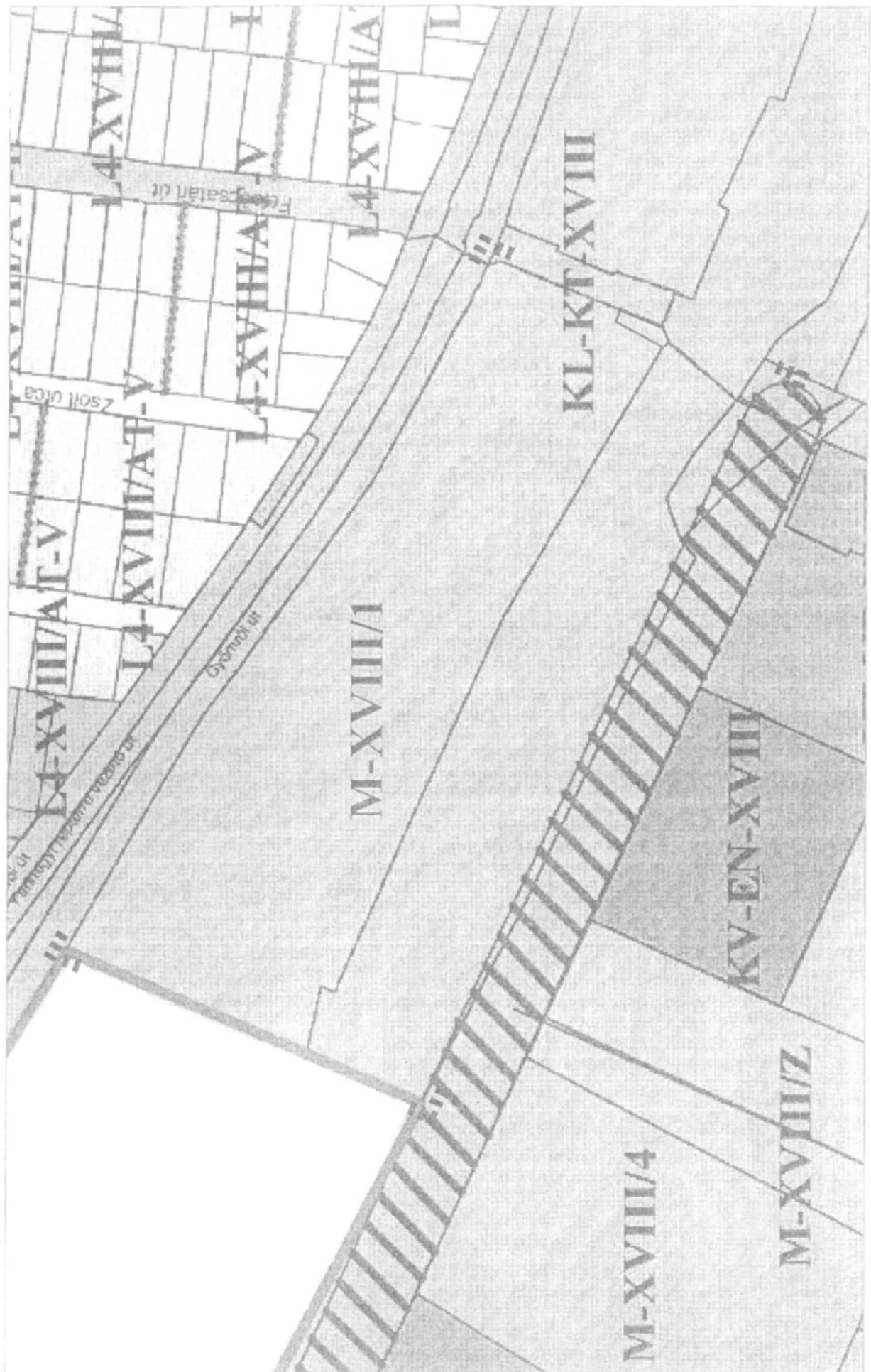
Budapest, 2011. április 28.

**dr. Váci - Balogh Zsuzsanna s.k.**  
címetes főjegyző

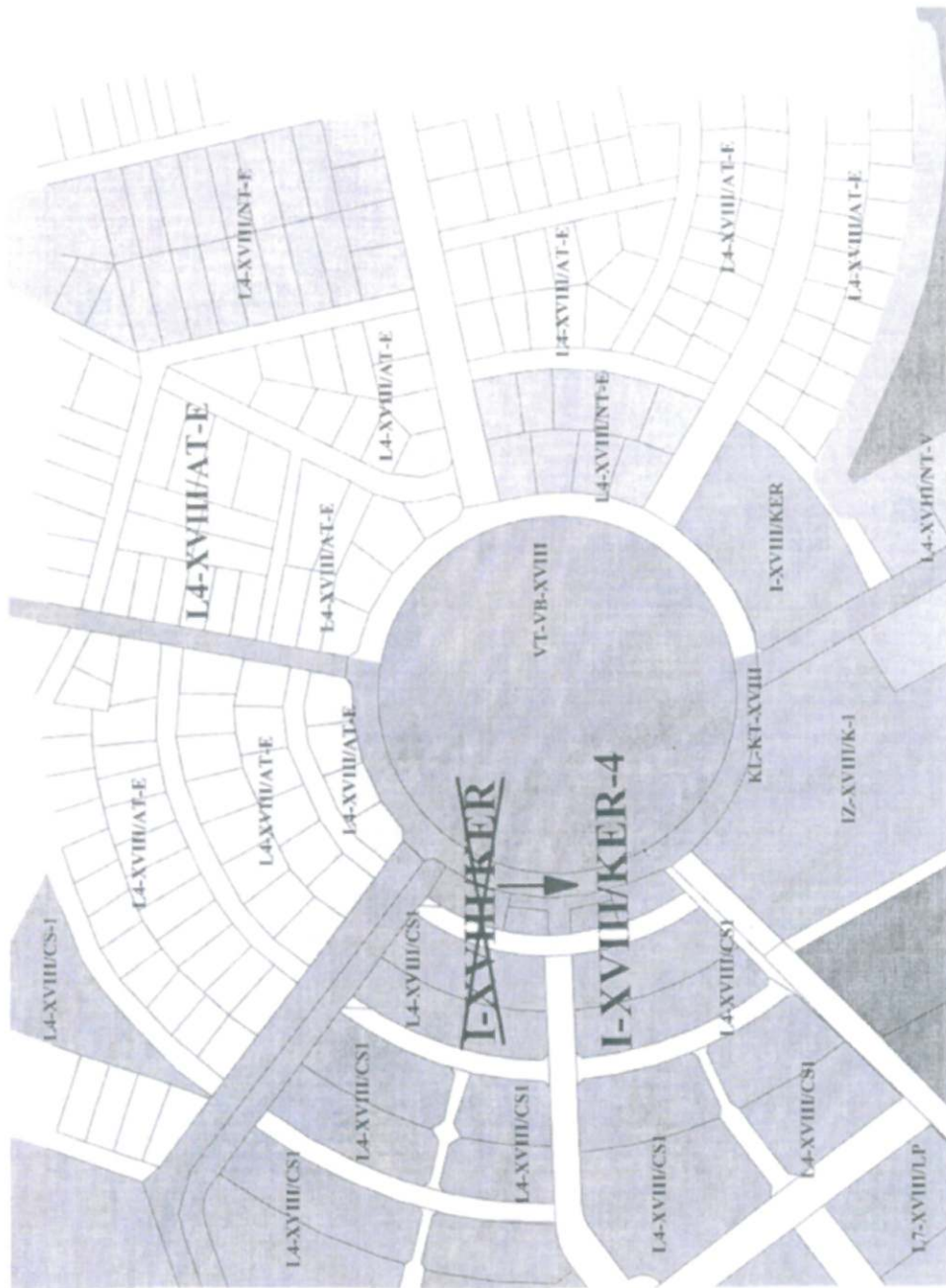
**Ughy Attila s.k.**  
polgármester

A rendelet kihirdetésének dátuma: 2011. május 3.

Dr. Váci Balogh Zsuzsanna  
Címetes főjegyző



Budapest, XVIII. kerület Gyömrői út – Felsőcsatári köz – Alsó erdősor utca – X. kerület közigazgatási határa által határolt terület



Budapest XVIII. kerület, Gillice tér – Sallai Imre utca – Gulipán utca – Közdülő utca által határolt terület

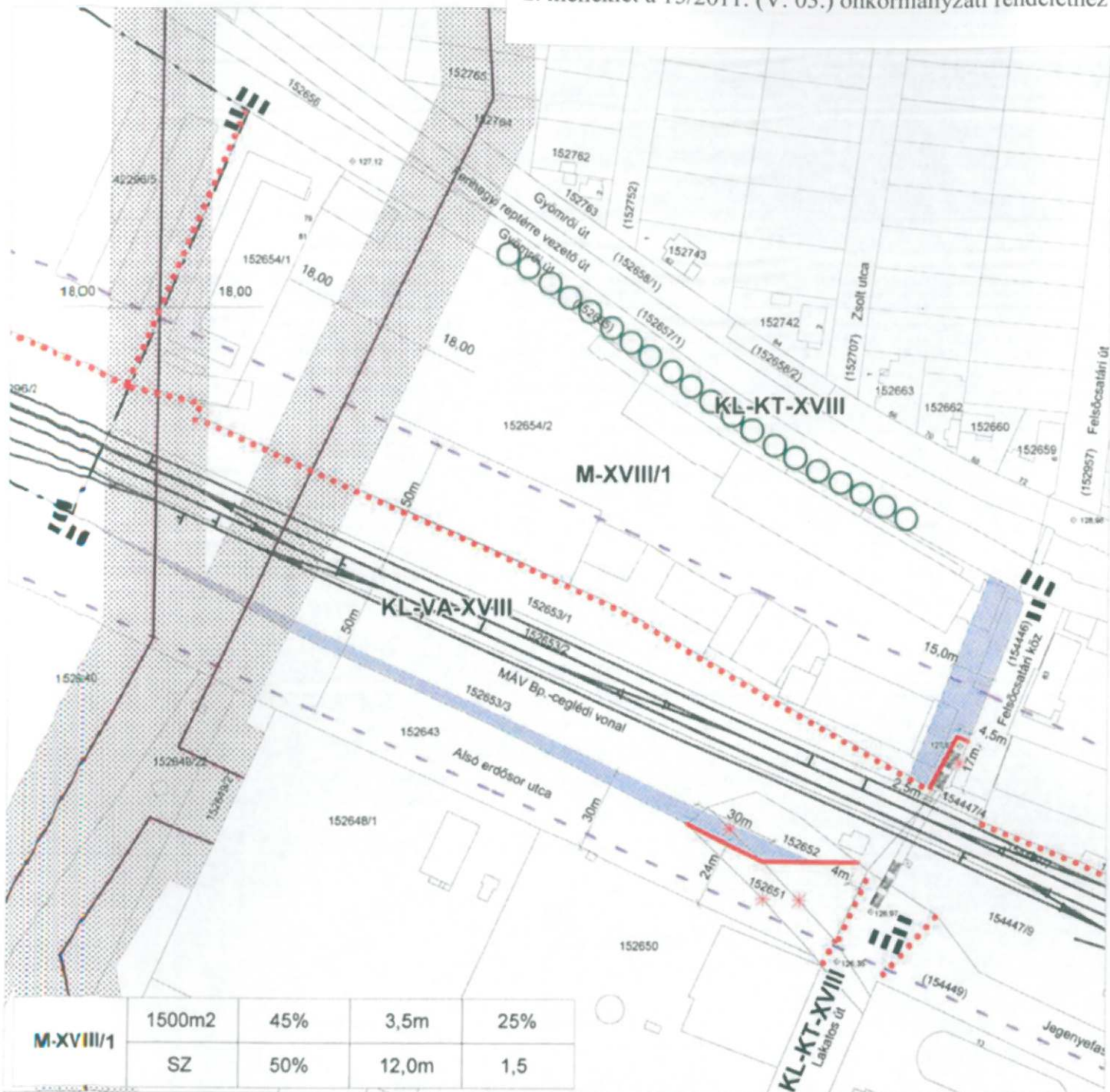




Jelmagyarázat:	
.....	Tervezési terület

	<b>KASIB</b>		Mérnöki Manager Iroda Kft. Székhely: 1183 Budapest, Űri út 455. Levélcím: 1675 Budapest, Pf. 166.		Rajzon: J-4		
	Cím:		Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc Ráday Gedeon utca, Bessenyei György utca, Genly utca, Szakály utca, Tóth Árpád utca, Nefelejcs utca által határolt terület szabályozási terve		Munkaszám: 1405		
	Tervező:		1. számú melléklet PPSZ övezeti tervének módosítása		Lépték: M = 1 : 2000		
	Vezető tervező:		Készítő tervező:		Kelt:		
Zajnicza András TTIÉ 01-407911		Zsigmond Sini Ernő TTI 01-468706		Szűcs Orsolya KÖ-0226/12		2011. január	





M-XVIII/1	1500m <sup>2</sup>	45%	3,5m	25%
	SZ	50%	12,0m	1,5

**Szabályozási terv**  
M=1:2000

...../2010. (.....) önkormányzati rendelet 1. számú melléklete, a PPVSZ 3. számú melléklet 99. számú szabályozási terve 1. szelvényének módosítása

**Kötelező elemek:**

- Szabályozási vonal
- Övezethatár

**Építési övezeti paraméterek:**

Építési övezeti jel	min. telekméret		max. beépítettség		min. ép.mag.		min. zöldfelület	
	beépítési mód	terepszint alatt	terepszint alatt	terepszint alatt	terepszint alatt	terepszint alatt	terepszint alatt	terepszint alatt
10m								

- Szabályozási elemek méretei
- Megszüntető jel
- Megtartandó fasor
- Nem beépíthető terület távlati közlekedésfejlesztés biztosítására
- Tervezési terület határa

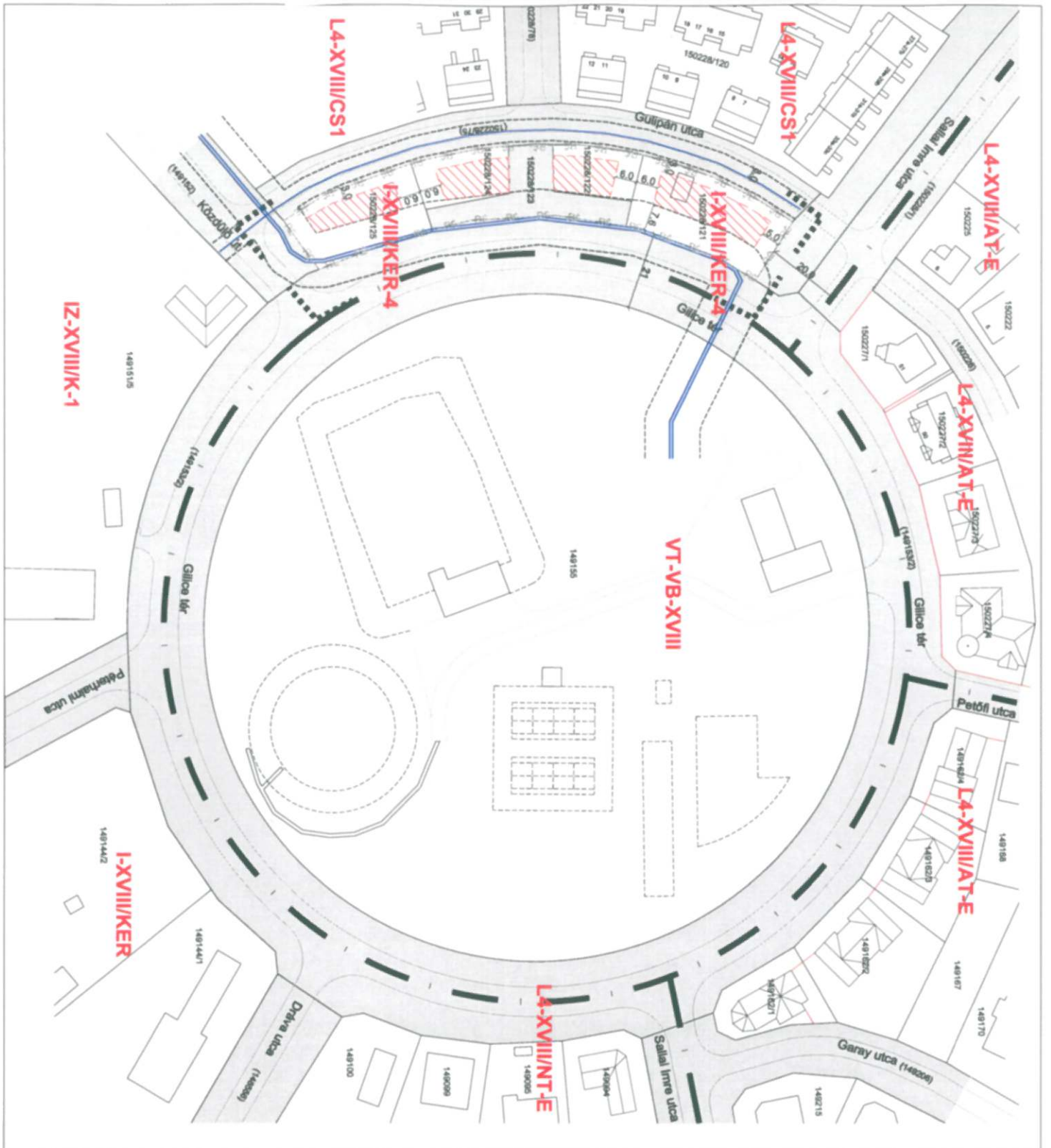
**Tájékoztató elemek:**

- Kerülethatár
- 50m-es vasúti védősáv határa
- Vasúti pálya
- 120 kV-os távvezeték
- Távvezeték biztonsági sávja

Készült az állami alapadatok felhasználásával.

 B F V T Kft. Budapest Főváros Városháza Városháza Tervező Kft. Budapest, Városházaház 1. emelet Tel: +36 1 461 1111 Fax: +36 1 461 1112 E-mail: info@bfvt.hu	ALAPADATOK MEGNEVEZÉSE Bp. XVIII. ker., Gyömrői út - Felsőcsatári köz - Alsó erdősor utca - X.-XVIII. kerület határa által határolt terület KSZT	TERVEZŐ Szabó Nóra Anna TIT: 01-2034/11	TERVEZÉS Lakatos András KSZT 014/02	TERVEZÉS Pécs László TE-T 014/03	TERVEZÉS Noryán Anna Huszár Orsolya	TERVEZÉS Készítve: 2010. nov. 10. Ábrach Úr
	SZABÁLYOZÁSI TERVLEP Szabó Nóra Anna TIT: 01-2034/11	TERVEZÉS Lakatos András KSZT 014/02	TERVEZÉS Pécs László TE-T 014/03	TERVEZÉS Noryán Anna Huszár Orsolya	TERVEZÉS Készítve: 2010. nov. 10. Ábrach Úr	TERVEZÉS Készítve: 2010. nov. 10. Ábrach Úr





Budapest, Főváros XVIII. kerület  
 Gillice tér - Sallai Imre u. - Gulipán u. -  
 Közútló u.  
 által határolt terület  
 Kerületi Szabályozási Terv



M = 1:1000

JELMAGYARÚZAT

- tervezési terület határa
- építési hely
- vízvezeték és védőtávolsága
- régészeti érdekl. terület
- II. rendű főút tengely

Építési övezeti jele

**I-XVIII/KER-4**


SZ	50	35
12,0	2000	2,0

területi jel	területi jel	területi jel
max. építési magasság (m)	max. építési magasság (m)	max. építési magasság (m)
max. építési terület (m <sup>2</sup> )	max. építési terület (m <sup>2</sup> )	max. építési terület (m <sup>2</sup> )
max. építési terület (%)	max. építési terület (%)	max. építési terület (%)

A terv a 2008. évi Tervezési Szabályzatok módosításra az érvényes alaprajzi tervdokumentáció alapján készült.  
 A Szabályzatok Terv a Tervezési Szabályzatok együttes érvényesülését szolgálja.  
 Megnevezés: Környezeti Szabályozási Tervezési Dokumentáció - Összefoglaló  
 Tervező: PRO ARCH Épitész Stúdió  
 Budapesti Területrendezés és Tervezési Stúdió Kft.  
 Földmérő: R. Tóth Károly  
 Munkatervszám: TTV-2011-03  
 2011. április  
 M = 1:1000







Készült az államfő felügyelete alatt álló építési és területrendezésért felelős hatóságok által.








	Mémóri Manager Iroda Kft. Székhely: 1183 Budapest, Üllői út 455. Levélcím: 1675 Budapest, Pf. 166.		Rajzon: J-5/a
	Cím: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc Rákóczi Gedeon utca, Bessenyei György utca, Gerely utca, Szakály utca, Tóth Árpád utca, Nefelejcs utca által határolt terület szabályozási terve		
Tervező: 2. számú melléklet Szabályozási terv			Légrész: M = 1 : 2000
Vezető tervező: Zsigmond András TITÉ 01-407511	Tervező tervező: Zsigmond Sini Emília TITÉ 01-407506	Felelős tervező: Szűcs Orsolya KÖ-022912	Kelt: 2011. január

## JELMAGYARÁZAT

Tájékoztató elemek:

-  Tervezési terület határa
-  Közterületek tájékoztató szélessége
-  Geodéziailag nem bemért épület, építmény határvonala
-  Nagypályás labdarugó pálya

Kötelező szabályozási elemek:

-  KL-KT / XVIII jelű közlekedési célú közterület
-  Övezetbe nem sorolt közterület
-  Z-KK / XVIII jelű övezet területe
-  Építési övezet határa
-  Építési hely
-  Geotechnikai szakvélemény készítendő
-  Be nem építhető terület (zöldfelület)

Javasolt szabályozási elemek:

-  Bontásra javasolt épület
-  Zajtól védendő terület határa

Építési övezet jele

Építési övezet jele	Beeépítési mód	Max. Beép. %	Szintterületi mutató
	Max. ép. magasság Térpszin alatti max. beépítési %	Min. telekméret	Minimális zöldfelület

**IZ-XVIII/S-1**

Jelentős zöldfelületű intézményi terület övezete:

IZ-XVIII/S-1	SZ	35 %	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	4,0-10,5 m	min 4000 m <sup>2</sup>	50 %
	35 %		

**L4-XVIII/AT-V**

Intenzív kertvárosias lakóterület övezete:

L4-XVIII/AT-V	SZ	35 %	0,7 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
	3,0-6,0 m	min 500 m <sup>2</sup>	50 %, 25% <sup>NL</sup>
	35 %		

	<b>KASIB</b>		Mérnöki Manager Iroda Kft. Székhely: 1183 Budapest, Üllői út 455. Levélcím: 1675 Budapest, Pf. 166.	Rajzszám: J-5b
			Cím: Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc Ráday Gedeon utca, Bessenyei György utca, Gerely utca, Szakály utca, Tóth Árpád utca, Nefelejcs utca által határolt terület szabályozási terve	Munkaszám: 1405
			Tartalom: 2. számú melléklet Szabályozási terv Jelmagyarázat	Lépték: M = 1 : 2000
	Vezető tervező: Zajnicza András TITÉ 01-4875111		Ellenőrző tervező: Zongorné Sós Emília TTI 01-4875106	Feladta tervező: Szűcs Orsolya KÖ-5226/12