

5/2000. (IV.04.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet

a Budapest, XVIII. kerület Nagykőrösi út - Bethlen Gábor utca - Bocskai utca - Eke utca által határolt tömb városrendezési szabályozásáról

Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat Képviselő-testülete az építésügyről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (1) bek. a) pontja és a 6. § (3) bek. a) pontjának felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. § (1) A jelen rendelet területi hatálya Budapest, XVIII. kerület Nagykőrösi út - Eke utca - Bocskai utca - Bethlen Gábor utca által határolt területre terjed ki.

(2) Jelen rendelet a szabályozási tervlappal együtt érvényes.

Az előírások alkalmazása

2. § (1) Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, telket alakítani, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, lebontani, ezekre hatósági engedélyt adni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatnak (B.V.K.Sz.) és a Fővárosi Szabályozási Kerettervnek (FSzKT), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak, valamint a jelen építési szabályzatnak és a terület szabályozási tervének megfelelően szabad.

(2) A szabályozási terv alábbi előírásait kötelezőnek kell tekinteni és be kell tartani:

- különböző rendeltetésű területeket elválasztó határvonalak
- építési övezetek határvonala
- építési övezeti jellemzők
- szabályozási vonalak
- kötelező építési vonalak
- kötelező előkert mérete
- épületekben megvalósítható funkciók, tevékenységek
- építési telek legnagyobb beépítettsége
- legnagyobb szinterület-sűrűség
- épület legnagyobb szintszáma
- épület legnagyobb homlokzatmagassága
- legkisebb zöldfelületi mérték

(3) A (2) bekezdésben felsorolt elemek megváltoztatására csak a szabályozási terv előzetes módosítása esetén van lehetőség.

(4) A (2) bekezdésben nem szereplő elemek irányadó jelleggel szabályozottak, azok a szabályozási terv módosítása nélkül változtathatók.

Terület-felhasználás, építési övezeti besorolás

3. § (1) A tervezési terület egésze a Fővárosi Szabályozási Keretterv szerint L4 keretövezetbe - intenzív kertvárosi lakóterületbe tartozik.

(2) A terület hasznosításánál előnyben kell részesíteni a Nagykőrösi út menti teleksor funkcióváltását. Szorgalmazni kell a lakófunkció fokozatos háttérbe szorítását, a környezetet nem zavaró kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás és megtúrt módon a kisipar javára.

Közterület-szabályozás, telekalakítás

4. § A 141813 és 141814 hrsz. telkeket össze kell vonni. Az így kialakuló telek 2885 m².

A lakóterület építési előírásai a Bocskai utca mentén

5. § (1) Mivel a lakóterület beépítése a terület túlnyomó részén megtörtént, a foghíjtelkek beépítése során a BVKSz övezeti előírásait kell irányadónak tekinteni.

(2) Építési engedély köteles tevékenység esetén a szabályozási terven jelölt építmények elbontandók.

(3) Az építési telke(ke)n elsősorban lakó- és szállásépületek helyezhetők el.

(4) Nem engedélyezhető a területen semminemű a lakókörnyezetet zavaró ipari tevékenység, nagykereskedelem, mezőgazdasági tevékenység, illetve a lakókörnyezetet zavaró intézmény (pl. disco) megvalósítása.

Az ingatlan(ok) közterületi határvonalán épített kerítés csak áttört kivitelben, a környezethez és a megvalósítandó funkcióhoz illeszkedő anyaghasználattal, maximum 1,80 m magassággal valósítható meg.

A Nagykőrösi út menti teleksor építési előírásai

6. § (1) Az út menti teleksor építési vonal és közterület felőli telekhatár közötti szakaszán lakásépítés, bővítés, korszerűsítés, tetőtér és emeletréépítés tilos.

(2) Az építési telkek építési vonal és közterület felőli telekhatár közötti terület fokozatos funkcióváltása szükséges. E területen megmaradó épületrészben kereskedelem, szolgáltatás, vendéglátás, indokolt esetben környezetet nem zavaró kisipari tevékenység kaphat helyet.

(3) Funkcióváltás esetén az OTÉK-BVKSZ szerinti parkoló mennyiséget a 9 m széles előkertben kell elhelyezni.

(4) Új lakófunkció a kert felé, a zajtól védett oldalon valósítható meg.

(5) A 141830, 141831, 141836 és 141860 hrsz. telkek beépítése ellentétes az övezetre érvényes megelőző és hatályos építési előírásokkal, ezért az objektumokat túrt állapotnak kell tekinteni. Bővítés, átépítés nem engedélyezhető.

Új épületek kialakításánál törekedni kell a zárt sorú beépítésre (nem lakó funkció), a mögöttes területek lakófunkcióinak zajtól való védelme érdekében.

Általános építési előírások, beépítési mértékek

7. § (1) Az építési tel(k)ek beépítését a szabályozási terven rögzítették, valamint jelen rendelet előírásaiban foglaltak szerint kell megvalósítani.

(2) Építési engedély kizárólag teljes közművesítéssel ellátott építési telken megvalósuló épületre adható.

(3)- A tel(k)ek legnagyobb beépítési mértéke: 25%

- A legnagyobb szintszám: P+F+1+T

- A megengedett legnagyobb szintterület-sűrűség: 1,25

- Az épületek legnagyobb építménymagassága: 11 m

- A legkisebb zöldfelületi mérték: 25%

(4) Közösségi célú létesítmény megvalósítása esetén a mozgássérültek akadálymentes közlekedését biztosítani kell.

Részletes építési előírások

8. § (1) A megvalósítandó létesítmények arányaival, tömegformálásával alkalmazkodni kell a környező terület laza, pontszerű beépítéshez. Nem adható engedély struktúra-romboló, nagy léptékű idegen test - érzetű létesítmény megvalósítására.

(2) A területen fő- és melléképületként egyaránt csak magastetős épület építhető, a tetőhajlás 35-45° között lehet. Tetőhéjazatként nem alkalmazható a környezettől idegen, illetve a terület értékéhez nem illeszkedő fedés (pl. nád, azbesztcement és műanyag hullámlemez).

(3) Összetett tető megvalósítása esetén a (2) bekezdésben a tetőidomra vonatkozó előírástól a Városfejlesztési Bizottság előzetes támogató nyilatkozata esetén el lehet térni.

(4) A létesítmények rendeltetésszerű használatához szükséges hirdető-berendezések, cég- és reklámtáblák az épületre vonatkozó építési engedély-kérelem részeként engedélyezhetők.

(5) Az építési engedély-kérelem részeként be kell nyújtani az épületek színezési tervét.

(6) A hulladékok, esetleges göngyölegek átmeneti tárolásának megoldását az engedélyezés során tisztázni kell, annak megoldása ideiglenesen sem eredményezhet kedvezőtlen városképi megjelenést.

(7) Pinceszint megvalósítása esetén, annak kontúrvonalára nem lépheti túl a terepszint feletti épületrészek kontúrvonalát.

(8) A (7) bekezdésben foglaltak nem alkalmazandók önálló - földtakarással és növényzettel fedett - terepszint alatti, több gépkocsi tárolására szolgáló teremgarázs létesítésének esetében.

(9) A területen pince, ill. térszint alatti gépkocsitároló esetén a talajvízszint vizsgálata szükséges. A tervezett létesítmény szigetelését a mértékadó talajvízszintnek megfelelően kell elvégezni.

Közlekedés, parkolás

9. § (1) Az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, de minimum az OTÉK 42. § (2) bekezdésben foglalt normatívák szerinti gépjármű elhelyezéséről a telke(ke)n belül kell gondoskodni.

(2) Öt gépjárműnél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló kizárólag fásítottan alakítható ki.

(3) A 141813 és 141814 hrsz. összevont építési telken a gépkocsitárolók az előkertben is lehetnek az épület szerves részeként kialakítva. Az összevont telken térszín alatti teremgarázs is kialakítható, rézsűvel takarva, parkosítva.

Közművek

10. § (1) A tervezési területet teljes közművesítéssel kell ellátni.

(2) A közműlétesítmények kialakításánál a szabályozási terv közműfejlesztési tervjavaslatait kell irányadónak tekinteni.

Környezetvédelem

11. § (1) Az építmények telepítése, elhelyezése, megvalósítása során biztosítani kell, hogy azok rendeltetésszerű használata ne okozzon a vonatkozó jogszabályokban megengedett mértéket meghaladó környezeti terhelést, a környezet rendeltetésszerű használatát ne akadályozza.

(2) A területen a talajt, talajvizet szennyező, illetve a megengedettnél nagyobb mértékű levegőszennyezést, zaj- illetve rezgésterhelést okozó tevékenység nem végezhető.

(3) A tevékenység gyakorlása során keletkező hulladékok összegyűjtéséről, rendszeres elszállításáról a tulajdonos köteles gondoskodni.

Környezetalakítás, zöldfelület fejlesztés

12. § (1) A terület beépítésével egyidejűleg, a használatbavételi engedélyezési eljárást megelőzően gondoskodni kell a telek zöldfelületének kialakításáról.

(2) Fakivágás - gyümölcsfák kivételével - csak a terület terv szerinti kialakítását zavaró, illetve értéket nem képviselő fák esetében engedélyezhető.

(3) Engedélyezett fakivágás esetén a fák pótlásáról - értéküknek és jellegüknek megfelelően - a kerületi Önkormányzat által meghatározott módon gondoskodni kell. A fapótlás során annyi előnevelt fát kell ültetni, hogy azok törzsátmérőjének összege 50%-kal haladja meg a kivágott fák törzsátmérőjének összegét.

(4) A zöldfelületek fenntartásáról, a hulladékok folyamatos elszállításáról a mindenkori tulajdonosok kötelesek gondoskodni.

(5) A tömbbelső telekhatárainak mentén, ahol ezt épület nem akadályozza, intenzív fásítást kell végezni az összeérő telekhatárok mindkét oldalán.

Egyéb rendelkezések

13. § (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

B u d a p e s t , 2000. március 30.

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

Dr. Mester László s.k.
polgármester

INDOKOLÁS

- Az 1997. évi LXXVIII. törvény alapján a szabályozási terv jóváhagyása a Képviselő-testület hatásköre.
- Az 1. § (1) bek. meghatározza azt a területet, melyre jelen rendelet rendelkezéseit alkalmazni kell.
- Az rendelettől elválaszthatatlan szabályozási tervlap az OTÉK 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásainak megfelelően készült.
- Jelen rendelet, valamint a tőle elválaszthatatlan szabályozási tervlap tartalma összhangban van a B.V.K.Sz., azaz Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (47/1998. (X. 15.) Főv. Ök. rendelet), valamint az F.Sz.K.T., azaz Fővárosi Szabályozási Keretterv (46/1998. (X. 15.) Főv. Ök. rendelet) előírásaival.

A rendelethez fűződő kiegészítések:

ad 2. § (1) Az 1. § (1) bekezdésben körülhatárolt tömb L4-es lakóövezetű.

ad 5. § (1)-(6) bek. Az 5. § teljes tartalma a Bocskai utca lakó-utca jellegének megőrzését biztosítja.

ad 6. § (1)-(6) bek. A 6. § teljes tartalma a Nagykőrösi út menti forgalmi környezetterhelés miatt indokolt, a beépítés módjának megváltoztatása irányába - (lakóterület védelme, funkcióváltás elősegítése, stb.) - mutató szabályokat tartalmaz.

ad 7. § (2) Felhívja a figyelmet a teljes közművesítés szükségességére (B.V.K.Sz. 16. § (6) - mély fekvésű területek építési tilalma).

ad 8. § (1)-(8) bek. Olyan részletes, az építésre vonatkozó előírásokat tartalmaz, mely az egységes építészeti arculat, a zöldterületek megőrzése, valamint a mély fekvésből adódó építési hibaforrások megelőzését szolgálják.

ad 9. § (1)-(3) bek. A gépjárművek elhelyezésének szabályozását részben a törvényi előírások, részben a Nagykőrösi út forgalomterhelése, részben a lakó utca szűkös szélessége indokolja, melynek a közterületen való átmeneti parkolást sem teszik lehetővé.

B u d a p e s t , 2000. március 30.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna s.k.
jegyző

Dr. Mester László s.k.
polgármester

A rendelet mellékletét képező szabályozási tervlap a Főépítészeti Irodán tekinthető meg!

Beszkenelt változata jelen rendelet következő oldalán található!

ALAPRENDELET

1. A. MELLÉKLET
 SZABÁLYOZÁSI TERVLAP
 (kiszűrtés)

