

## **57/2004. (XII. 21.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc - Pestszentimre Önkormányzati rendelet**

### **a Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc Városközpont (Üllői út – Thököly út – Nefelejcs utca – Haladás utca által határolt terület) szabályozási tervéről**

Budapest 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) bekezdés felhatalmazása alapján a szabályozási terv jóváhagyásáról a következő rendeletet alkotja:

#### **A rendelet hatálya**

**1. § (1)** Jelen rendelet hatálya Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc Városközpont Üllői út – Thököly út – Nefelejcs utca – Haladás utca által határolt területre terjed ki.

(2) Jelen rendelet csak a mellékelt szabályozási tervlappal együtt alkalmazható.

#### **Általános előírások**

**2. § (1)** A jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben az 1997. évi LXXVIII. törvény Az épített környezet alakításáról és védelméről (továbbiakban: Étv.), az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) számú kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ) előírásait kell betartani

(2) Jelen rendelet csak a mellékelt szabályozási tervlappal együtt alkalmazható.

(3) Jelen szabályozási tervben az alábbi szabályozási elemek és előírások kötelező érvényűek:

a) építési övezeti határvonalak

b) az építési keretövezeti, ill. övezeti besorolások

- az övezeti jellemzők és szabályozási határértékek (beépítési mód, beépítettség legnagyobb mértéke, legnagyobb szintterületi mutató, legnagyobb/ legkisebb építménymagasság, legkisebb telekterület méret, a zöldfelület legkisebb mértéke, terepszint alatti beépítésre vonatkozó előírások),

- közművesítettség mértékére vonatkozó előírások,

- környezetterhelési határértékek.

c) az építési hely és arra vonatkozó előírások

d) meglévő szabályozási vonalak (tömbhatárok)

(4) Minden esetben elvi építési engedélyben kell meghatározni az alábbi feltételeket:

a) egy telken több épület elhelyezésének módját,

b) a tetőfelépítmény építészeti kialakításának módját meglévő épület esetén.

c) új épület elhelyezése, vagy a meglévő épület tömegének megváltoztatása esetén biztosítani kell a környező épületekhez való illeszkedést.

### Építmények általános előírások

**3. § (1)** Az építmények kialakítására vonatkozó előírások:

a) Az épületeken a tetőfelépítmények (antenna, lift-gépház) területe nem haladhatja meg a beépített terület 20%-át.

b) Az építmények közösségi közlekedési rendszereit (főbejáratok, közlekedők, közös helységek) úgy kell kialakítani és fenntartani, hogy azok a mozgásukban korlátozottak számára is elérhetőek legyenek.

(2) A bontandó építményekre vonatkozó előírások:

a) A szabályozási terven bontással jelölt épületeken szerkezeti változtatás, funkcióváltás nem megengedett.

b) A bontásra jelölt épületeken csak az állagmegóvásra irányuló építési munkák végezhetőek el.

### VK-XVIII/VKP-Üllői1 jelű építési övezet

**4. § (1)** A terület oktatási, közintézményi, igazgatási, kulturális, szálláshely, szolgáltató, vendéglátó, egyéb közösségi szórakoztató, a kutatás fejlesztés nem üzemi jellegű épületei, sportlétesítmények, lakóépületek valamint irodák helyezhetőek el.

(2) Az övezet előírásai:

az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítés mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
VK – XVIII-VKP –Ü1	5 000		100,75	4,5	100	-	10,5	16,00

(3) Zárt sorú beépítési mód esetén a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézményi, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb.

(4) A beépítés módja: keretes, zárt sorú (Z), hézagosan zárt sorú (HZ).

### VK-XVIII/VKP-Üllői1/A jelű építési övezet

**5. § (1)** A terület oktatási, közintézményi, igazgatási, kulturális, szálláshely, szolgáltató, vendéglátó, egyéb közösségi szórakoztató, a kutatás fejlesztés nem üzemi jellegű épületei, sportlétesítmények, lakóépületek valamint iroda helyezhetőek el.

(2) Az övezet előírásai:

## ALAPRENDELET

az építési övezet jele	Az építési telek					Az épület		
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítés mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>VK – XVIII-VKP –Ü1</b>	<b>2 500</b>		<b>100*, 75</b>	<b>4,5</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>10,5</b>	<b>19,00</b>

(3) Zárt sorú beépítési mód esetén a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézményi, közintézmény vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb.

(4) A beépítés módja: zárt sorú (Z), hézagosan zárt sorú (HZ).

### VK-XVIII/VKP-Üllői 2 jelű építési övezet

**6. § (1)** A területen csak a meglévő egészségügyi intézmény bővítése lehetséges a jelen paragrafus (2), (3) bekezdése szerint.

(2) Az övezet előírásai:

az építési övezet jele	Az építési telek					Az épület		
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítés mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>VK – XVIII-VKP –Ü2</b>	<b>1000</b>		<b>75</b>	<b>4,5</b>	<b>100</b>	<b>-</b>	<b>10,5</b>	<b>K ill. 16,00</b>

(3) A beépítés módja: szabadonálló (SZ).

### IZ – XVIII/SZ jelű építési övezet

**7. §** Jelentős zöldfelületű intézményterület, elsősorban lakóterületre

(1) Az övezet előírásai:

## ALAPRENDELET

az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítés mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
IZ – XVIII/SZ	800	20	30*	0,9	40	50	K	7,5
lakófunkció esetén	800	20	25	0,9	40	50	K	7,5

\* A szabályozási tervlapon jelölt ingatlanokon.

(2) A beépítés módja: szabadonálló (SZ).

### IZ – XVIII/ Ker. jelű építési övezet

**8. §** Jelentős zöldfelületű intézményterület , elsősorban kereskedelmi célú területekre

(1) Az övezet előírásai:

4az építési övezet jele	Az építési telek						Az épület	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb megengedett			legkisebb kötelező	legkisebb kötelező	legnagyobb megengedett
	területe	szélessége	beépítés mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
IZ – XVIII/Ker.	K	-	35	0,8	50	50	K	12,5

(2) A beépítés módja: szabadonálló (SZ).

### Beépítésre nem szánt területek - Keretövezetbe nem sorolt közterületek

**9. §** (1) E közterületeken terepszint feletti építmény nem helyezhető el.

(2) E közterületen a köztárgyak közül önálló reklámhordozó nem helyezhető el.

(3) A Szent\_Lőrinc sétány területe, melyen hírlap és virágárus pavilon elhelyezhető.

### Közlekedési előírások

**10. §** (1) Jelen rendelet 1. § (1) bekezdésben lehatárolt terület kialakult közlekedési- és úthálózatát meg kell tartani.

(2) A tervezési terület közterületeinek szabályozási szélessége a szabályozási tervlapon feltüntetett helyeken és mértékben kerül kiszélesítésre. A szabályozást érintő közterületek az alábbiak:

a) Üllői út,

b) (155447/18) hrsz.-ú közterület.

(3) A keretövezetbe nem sorolt, a kerületi önkormányzat tulajdonában álló utak, utcák (helyi közút) esetében az OTÉK 26. § (3) 2.3.4. pontjai nem alkalmazhatók.

(4) A terület közterületeinek kialakítására a kertészeti tervekkel összhangban lévő az utcaberendezési tárgyak elhelyezését kijelölő tervet kell készíteni.

(5) A parkolómérleg elkészítésénél az OTÉK és a 29/2004. (V. 25.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelete szerint számított értékek alapján kell eljárni.

(6) A közterületeket, a gyalogutakat és a zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azok a mozgásukban korlátozottak számára is elérhetőek legyenek.

### **Közműhálózatok előírásai**

**11. §** (1) Jelen rendelet 1. §-ban lehatárolt területen építési engedély csak teljes közművesítés esetén adható ki.

(2) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetési előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.

(3) A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.

(4) A közművezetékek térszint alatti elrendezését az MSZ 7487/2-80. számú szabvány szerint kell elhelyezni.

(5) Közcsatornába csak a 204/2001. (X. 26.) Korm. rendelet előírásainak megfelelő minőségű víz vezethető.

(6) A csapadékvíz elvezetését zárt csatornába való bekötéssel kell megoldani.

(7) A hálózaton közterületen csak föld feletti tűzcsapok telepíthetők.

(8) Házi vízbekötés csak az egyesített rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra való rákötés után engedélyezhető.

(9) Földgázhálózatok részére a közutak burkolata alatt az MSz 7487 számú szabványban rögzített közműsávot és védőtávolságot kell biztosítani.

(10) Villamosenergia hálózatok föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, alállomások és villamosművek az 1994. évi XLVIII. sz. törvény, a 34/1995.(IV.5.) sz. Korm. rendelet, a 2/1979.(I.26.) sz. NIM rendelet, a 11/1984.(VIII.22.) sz. IpM rendelet, valamint az MSz 151, MSz 172 és MSz 7487 sz. szabványban rögzített biztonsági övezeteket kell biztosítani.

(11) Távközlési hálózatok, földalatti kábelek és alépítmények biztonsági övezeteit a Hírközlésről szóló 2001. évi XL. törvény, és a 12/2003. (IV.24.) BM rendelet szerint kell biztosítani. Magas épületek tetején vezeték nélküli (mobiltelefon) antenna és bázisállomás – telepítést biztosítani kell, figyelembe véve a hálózatok bővítési igényeit.

(12) Légvezetékes távközlési hálózat a szabályozási területen nem telepíthető.

(13) Az életvédelmi létesítmények létesítéséről, fenntartásáról és békeidőszaki hasznosításáról a 22/1992. (XII.29.) KTM rendelet előírásait kell figyelembe venni és alkalmazni.

(14) Mind az építési, mind a bontási munkálatok során a tűzoltás-felvonulási útvonalat, területet, ill. a terület oltóvízellátását folyamatosan biztosítani kell. A föld alatti tűzcsapokat földfeletti tűzcsapokkal kell kiváltani. Amennyiben a jövőbeni beruházások indokoltá teszik, a tűzvízellátással kapcsolatosan hálózatátalakítás szükséges.

### **Zöldfelületek előírásai**

**12. §** (1) Jelen rendelet 1. § (1) bekezdésben lehatárolt teljes területen fa kivágása csak a Polgármesteri Hivatalnál beszerzett jogerős fakivágási engedély alapján lehetséges.

(2) A telkeken belül is törekedni kell az értékes növényzet védelméről.

(3) A meglévő közterületi hiányos fasorok pótlásáról -az adott utcában honos fatípussal- gondoskodni kell.

(4) A megmaradó értékes fa és védett fa (közterületen és telken belül) építés alatti védelméről gondoskodni kell.

(5) Az építési telken belül az övezetnek megfelelő minimális biológiailag aktív zöldfelület az engedélyezett építési munkákkal egy időben kell megvalósítani, legkésőbb a használatbavételi engedély megkéréséig.

(6) A Z-KP-XVIII övezetű parkterületre kertépítészeti terv alapján kell a növényzettelepítést elvégezni.

### **Környezetvédelem**

**13. §** (1) A felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló 33/2000.(III.17.)sz. Korm. rendelet 2/1 számú melléklete Budapest Főváros XVIII. kerületét „A”= fokozottan érzékeny terület közé sorolja, intézkedési szennyezettségi határérték:C1=C1.

### **FÖLD VÉDELME**

(2) A területen a feltöltések kialakítására környezetet károsító anyag és veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.

(3) A parkolás térszín alatti megoldása esetén az ott keletkező, környezetet károsító folyékony és/vagy vegyes veszélyes hulladékok bekerülésének megakadályozását, a talajvízáramlást szükség szerint műszaki eszközökkel biztosítani kell.

(4) A lokális talajviszonyok feltárása miatt új építési beruházás esetén az ingatlanon talajmechanikai szakvélemény készítése szükséges.

### **VÍZ VÉDELME**

(5) A felszíni vizek elvezetésének módját részletes műszaki tervekben a vonatkozó jogszabályok és szakhatóság előírások betartása mellett kell kialakítani.

(6) Az építményekben kialakított helyiségeket úgy kell kialakítani, hogy a keletkező környezetkárosító anyagok nem kerülhetnek a csapadékvíz-elvezető csatornahálózaton keresztül a befogadóba.

(7) A felszín alatti vizeket érintő tevékenység (pld. mélyalapozás, mélygarázs stb.) esetén az engedélyezési eljárásban a Vízügyi Igazgatóságot szakhatóságként be kell vonni.

(8) A területhasználatok során biztosítani kell azt, hogy a felszín alatti vizek ne szennyeződhetnek.

(9) A volt bányaterületnél a csurgalékvizek mérséklése érdekében vízrendezést kell végrehajtani.

### **LEVEGŐTISZTASÁG VÉDELME**

(10) A terepszint alatt létesíthető garázs, parkolóház levegője az illetékes szakhatóságok által előírt feltételek betartása mellett engedhető a szabadba.

(11) Terepszint alatti gépjármű-elhelyezés esetén tisztán gázüzemű, vegyesüzemű, ill. kettősüzemű járművek elhelyezése az Országos Tűzvédelmi Szabályzat 62. §(7) bek. alapján tilos.

## ZAJ-ÉS REZGÉSVÉDELEM

(12) A területen a 8/2002. (III. 22.) KöM – EüM sz. A zaj-és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló rendeletben előírt határértékek betartandók.

## HULLADÉKGAZDÁLKODÁS

(13) Az újonnan beépítésre szánt keretövezetbe sorolt területeken ki kell alakítani az új beépítésű telkek esetében is a szervezett kommunális hulladékgyűjtés rendszerét és műszaki lehetőségét.

(14) Építkezések során a hulladék elszállításáig történő tárolásáról, elhelyezéséről, elszállításáról az illetékes szakhatóság előírásai szerint kell eljárni.

(15) Üzemépületek bontásánál keletkező olajjal vagy más környezetre káros anyaggal szennyezett törmelék veszélyes hulladékként kell kezelni. Lerakásuk és elszállításuk a veszélyes hulladékokra vonatkozó rendeletek, szabványok szerint történhet.

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

**14. §** (1) Jelen rendelet 2004. december 22-én lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egy időben a Budapest XVIII. kerület egyes területeire vonatkozó változtatási tilalom elrendeléséről szóló 8/2004. (II. 03.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendeletnek a jelen rendelet területi hatályát megnevező 2. § (3) bekezdése hatályát veszti.

Budapest, 2004. december 16.

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

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

### Általános indokolás

A szabályozási tervekről szóló rendelet megalkotására az építésügyről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontja, valamint az önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. Törvény 16. § (1) bekezdése ad felhatalmazást.

### Részletes indokolás

**Az 1-3. §-okhoz** - jelen rendelet a határoló közterületek megnevezésével meghatározza a hatálya alá tartozó helyszín területi kiterjedését, továbbá megfogalmazza az arra vonatkozó általános városrendezési és építményekre vonatkozó rendelkezéseit.

**A 4-8. §-okhoz** – jelen rendelet ezen szakaszai a beépítésre szánt területek – a tervezett beépítés karakterének megfelelő (lakó, oktatás, egészségügy, kereskedelem) részletes övezeti szabályozásait tartalmazzák.

**A 9- 10. §-okhoz** - jelen rendelet ezen szakaszai a beépítésre nem szánt gyalogos ill gépkocsival járható területekre (sétány, utak) tartalmaz rendelkezéseket.

**A 11. §-hoz** – mint címéből is kitűnik, ez a szakasz a közműhálózatok előírásait tartalmazza, hivatkozással a jelenleg érvényes szakági jogszabályokra.

**A 12. §-hoz** – jelen rendelet ebben a szakaszban rendelkezik a meglévő növényzet védelméről illetve a létesítendő zöldterületek követelményeiről.

## ALAPRENDELET

**A 13. §-hoz** – ez a szakasz tartalmazza a környezet minden védendő elemére (víz, levegő, talaj, stb.) vonatkozó, jogszabályi hivatkozással alátámasztott rendelkezéseit .

**A 14. §** - a rendelet hatályba léptetéséről szól.

Budapest, 2004. december 16.

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

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

A rendelet kihirdetésének dátuma: 2004. december 21.

Erdősné dr. Balogh Zsuzsanna  
jegyző