

20/1999. (VI. 29.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet

a Budapest, XVIII. kerület Gyömrői út - Örs utca - Előd utca - Attila utca által határolt terület városrendezési szabályozásáról

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

A RENDELET HATÁLYA

1. § (1) Jelen szabályozás a Budapest, XVIII. kerület Gyömrői út - Örs utca - Előd utca, valamint Attila utca által határolt területe (továbbiakban tervezési terület) terjed ki.

AZ ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

2. § (1) A tervezési területen területet felhasználni, építési telket kialakítani, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Föv. Ök. rendelet (továbbiakban: BVKSZ), valamint jelen szabályozási terv rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

(2) Jelen építési szabályzat csak az 1:1000 méretarányú szabályozási tervlappal együtt érvényes.

(3) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni a szabályozási vonalakat, az övezeteket és azok jellemzőit, az építési helyeket és a kötelező érvénnyel megadott telekhatárokat.

(4) A kötelező érvényű elemek módosítása a szabályozási terv módosításával lehetséges.

(5) Az övezethatár, valamint a beépítésre szánt és nem szánt területek határa csak telekhatár, vagy szabályozási vonal mentén haladhat.

(6) A terven szaggatott vonallal jelölt szabályozási vonalat irányadónak kell tekinteni.

(7) A szabályozási tervlapon folyamatos sraffozással jelölt épületek hosszú távú megtartásával számol a terv, de a tulajdonos döntésétől függően az épület részben vagy egészben bontható, és az ingatlan az előírásoknak megfelelően beépíthető.

(8) A szabályozási tervlapon szaggatott sraffozással jelölt épületek bontását javasolja a terv. Amennyiben a szabályozási terv előírásainak megfelel és a tulajdonos úgy dönt, az épület felújítható.

A TERÜLET-FELHASZNÁLÁSI EGYSÉGEK

3. § (1) A beépítésre szánt területek a tervezési területen a következők:

L4-jelű lakó-keretövezetű területek

I-jelű intézményi terület

(2) A beépítésre nem szánt területek a tervezési területen a következők:

Z-KK - azaz közkert keretövezet

a közlekedés céljára szolgáló területek

A LAKÓTERÜLETEK ELŐÍRÁSAI AZ L-4 KERETÖVEZETBEN

4. § (1) Általános előírások

a) Lakóterületen a BVKSz szerinti L4-es keretövezetben meghatározott funkciók helyezhetők el. Az alapellátási funkciók csak lakófunkcióval vegyesen létesíthetők, kivéve a 4. § (3) bek. szerinti övezetben. Az L4 övezetben környezetvédelmi hatástanulmányt igénylő tevékenységek nem folytathatók.

b) Lakóterületen a BVKSz és jelen szabályozási terv előírásainak megfelelően lehet telket alakítani a kötelező telekhatár betartásával.

c) Az építési telken csak egy épület építhető, a tároló és egyéb funkciók elhelyezését is ebben az épületben kell megoldani. A tetőtér beépíthető.

d) A főépületek kialakításánál a magastető alkalmazása építési előírás. A tetők hajlásszöge 45° -nál meredekebb nem lehet.

e) Az épületeket utcával párhuzamos gerincű, cserépfedéses magastetővel kell kialakítani.

(2) Az L4-es lakóterületnek a szabályozási tervlapon "1"-gyel jelölt építési telkekre vonatkozó előírások

a) Az övezet lakótelkein szabadon álló és ikres beépítés alakítható ki úgy, hogy az ikres elhelyezés esetén az épületeket az alakítható telekhatár mentén kell összeépíteni.

b) Szabadon álló beépítés csak két minimál (az ikres beépítés számára megadott) telek (500 m^2) összevonásával, a kötelező telekhatárok figyelembevételével létesíthető.

c) Szabadon álló beépítés esetén az épületben csak két lakás, míg ikres beépítés esetén csak egy lakás helyezhető el.

d) Az ikres beépítés esetén az ikerházak párkány-, eresz- és homlokvonalát, tetőhajlásszögét azonos paraméterekkel kell kialakítani, törekedni kell azok egységes építészeti tömegformálására, színezésére. Amennyiben az ikres épületek nem egyszerre épülnek, úgy a később épülő épület paramétereit az előbb épülőéhez kell igazítani.

e) A kötelező hátsókert zöldterületként alakítandó ki, itt épület nem építhető. A telek ezen részén csak a pihenést, játékot és sportot szolgáló létesítmények, kerti bútorok helyezhetők el. Felszín alatt garázs elhelyezhető itt, de a záró földemet földdel fedetten, parkosítottan kell kialakítani.

f) Beépítési mód: ikres vagy szabadon álló

g) Beépítettség: legfeljebb 25%

h) Építménymagasság: legfeljebb 4,5 m

i) Telekméret: ikres beépítés esetén legalább 500 m^2 , szabadon álló beépítés esetén legalább 1000 m^2

j) Kötelező zöldfelületi fedettség: legalább 60%

(3) Az L4-es lakóterületnek a szabályozási tervlapon "1/a"-val jelölt részére vonatkozó építési előírások

a) Az övezet telkein szabadon álló beépítés lehetséges;

b) Az övezet telkein a lakófunkción kívül önálló funkcióként az alapellátást szolgáló épület is elhelyezhető;

c) A beépítettség lakófunkció esetén: 25%;

önálló (alapellátást biztosító) funkció esetén: 35%;

d) Az építmények magassága legfeljebb: 4,5 m;

e) A telekméret lakófunkció esetén legalább 1000 m^2 ,

önálló (alapellátást biztosító) funkció esetén legalább 2000 m^2 ;

f) A kötelező zöldterületi fedettség lakófunkció esetén legalább 55%,

önálló (alapellátást biztosító) funkció esetén legalább 20%;

g) A gépkocsik tárolását, ill. parkolást telken belül kell biztosítani;

AZ INTÉZMÉNYI TERÜLETEK ELŐÍRÁSAI AZ "I" KERETÖVEZETBEN

5. § (1) Általános előírások:

a) A tervezési területen az "I" keretövezetbe sorolt intézményterületet a szabályozási terv tünteti fel.

b) Intézményterületen a BVKSz szerinti "I" jelű övezet funkciói helyezhetők el. Az övezetben környezetvédelmi hatástanulmányt igénylő funkciók nem alakíthatók ki.

c) Az intézményterületeken épületet elhelyezni csak teljes közművel ellátott építési telken lehet.

(2) Az "I" keretövezetnek a szabályozási tervlapon 2-vel jelölt területeire vonatkozó előírások

a) beépítési mód — szabadon álló

b) beépítettség — legfeljebb 35%

c) építménymagasság — legfeljebb 10,0 méter

d) telekméret — minimálisan 2000 m²

e) kötelező zöldfelületi fedettség — minimálisan 35%

(3) Az "I" keretövezetnek a szabályozási tervlapon 3-mal jelölt — a Gyömrői út mentén fekvő — területeire vonatkozó előírások

a) beépítési mód — szabadon álló

b) beépítettség — 45%

c) építménymagasság — legfeljebb 12,0 méter

d) telekméret — minimálisan 2000 m²

e) kötelező zöldfelületi fedettség — minimálisan 35%

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

6. § (1) A Z-KK (zöldterület - közkert) keretövezetű területek előírásai, melyeket a szabályozási tervlap 4-gyel jelöl, valamint az utcák és az építési telkek zöldterületeire vonatkozó előírások

a) A tervezett lakóterületi közkertben külön pihenő, játszó és sportolási célú területet kell kialakítani. Területének beépíthetősége max. 2%, mely épület csak a közkerttel megférő, azt szolgáló funkciójú lehet, a terveket táj- és kertépítész mérnök által készített tervek alapján kell megvalósítani;

b) A lakóterületi közkertet öntözőrendszerrel kell ellátni;

c) A tervezett utcákat kétoldalian kell fásítani, ahol azt a szabályozási szélesség és a benne elhelyezkedő közművek lehetővé teszik;

d) A tervezett lakóutcák zöldfelületeinek kialakítását táj- és kertépítész mérnök által készített tervek alapján kell megvalósítani;

e) A határoló utcák meglévő fasorait fokozatosan fel kell újítani, egységes habitusú, jó fasoralkotó, nagy díszértékű, de várostűrő fajokkal;

f) A területek csapadékvíz-elvezetését úgy kell megoldani, hogy a zöldfelületek ne csak a saját csapadékmennyiségüket kapják, hanem a burkolt felületek azon csapadékát is, melyek még képesek a talajon elszikkadni;

g) Az egyedi lakótelkek kötelező hátsókertjének 100%-át, a kötelező előkertnek min. 75%-át kell növényzettel fedetten kialakítani;

h) Az intézményi telkeken a teljes telekterület min. 30%-án kell zöldfelületet létesíteni úgy, hogy a zöldfelület minden 150 m²-e után min. 1 db lomblevelű díszfát kell telepíteni;

i) Az intézményi telkek zöldfelületeit és a közparkot egységes, táj- és kertépítész mérnök által készített kertépítészeti tervek alapján kell megvalósítani, melyeket az engedélyezési tervdokumentációban szerepeltetni kell és melyek meglétét feltételül kell szabni a használatbavételi engedély megadásának;

j) Az előírt gépkocsi parkoló mennyiségeket a telkeken belül kell biztosítani. A gépkocsiparkolókat min. 4 parkolóhelyenként 1 db lomblevelű díszfával fásítani kell. A díszfa törzse körüli nyílt talajfelület nem lehet kisebb, mint 1,5 m²;

(2) A közlekedési területekre vonatkozó előírások

a) A tervezési területen közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési célra létesítményt elhelyezni csak az OTÉK-nak és jelen tervnek megfelelően szabad;

b) A közterületek (közutak) és egyéb utak számára a szabályozási tervben meghatározott építési szélességek biztosítandók:

- lakóterületet feltáró út: min. 12 m

- intézményterületet feltáró utca: min. 14 m

- az Örs utca szélességét az intézményi terület mélységéig az intézményi terület irányában 16 m szélességűre kell felbővíteni,

- határoló (Attila, Előd utcák és az Örs u. további szakasza), valamint a Gyömrői út meglévő szélességben maradnak.

c) Az építési szélességen belül csak közlekedési létesítmények, utcabútorok, valamint a közművek létesítményei és berendezései helyezhetők el, illetve utcafásítás telepíthető;

d) A parkolási igényeket telken belül kell kielégíteni az OTÉK előírásai szerint, de min. 1 parkolóhely/5 dolgozó normatíva alapján.;

A KÖZMŰ-LÉTESÍTMÉNYEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

7. § (1) A közmű-létesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat kell figyelembe venni.

(2) A tervezési területen használatbavételi engedélyt kiadni csak az építési telek teljes közművesítés (víz, villany, gáz, csatorna, távközlési hálózat) kiépítése után lehet.

(3) Az útépítéssel egy időben kiépítendő a víz-, a csapadék- és szennyvízcsatorna, a földgáz, a villamos-energia és a telefon vezetékei, valamint az utcai fasorok öntözővíz-hálózata. A csapadékvíz-elvezetés nyílt, szikkasztóárkos rendszerű legyen, a keletkező csapadékvíz nagy részét helyben, a közterületi zöldfelületeken, ill. az épületekről összegyűlő esővizet a saját telken kell elszikkasztani.

(4) A közművek elhelyezésénél és kivitelezésénél figyelembe kell venni a meglévő és tervezett utcai fasorok gyökérzetét, építési engedélyt favédelmi terv megléte esetén lehet kiadni.

(5) A területen elektromos légvezeték nem létesíthető.

A KÖRNYEZETVÉDELLEM ELŐÍRÁSAI

8. § (1) A talaj védelme

a) A területen talajszennyező módon tevékenység nem folytatható;

b) A terület talajállapotát az építkezéseket megelőzően az eddigieknél részletesebben fel kell tární és a be nem építhető területet pontosabban le kell határolni;

c) A területet talajszennyezettségre vonatkozóan is vizsgálni kell és az - esetlegesen - előforduló szennyezett talajt a szennyezettség ismeretében vagy lokalizálni, vagy elszállítani kell;

d) A töltött terület felszínén látható friss depóniát bármilyen építési munka megkezdése előtt el kell szállítani;

(2) A víz védelme

a) A területen sem közvetlenül, sem közvetetten vízszennyező tevékenység nem folytatható;

b) A tervezett beépítések szenny- és csapadékvíz-elvezetését teljes körűen meg kell oldani. A csapadékvíz azon része, mely a zöldfelületeken el tud szikkadni, a területen megtartandó;

c) A szenny- és csapadékvizek szennyezettségének meg kell felelni a szennyvízbírságról szóló 3/1984. (II. 07.) OVH sz. rendelkezésben és a csatornabírságról szóló 4/1984. (II. 07.) OVH sz. rendelkezésben foglalt határértékeknek;

(3) A levegő védelme

a) A terület a VÉDETT-I. levegőminőségi kategóriának megfelelően védendő;

b) A létesített föld alatti garázsok szellőztető berendezéseit olyan levegőszűrőkkel kell üzemeltetni, melyek által a tisztított levegő szennyezettsége nem haladja meg a lakó- ill. intézményterületen megengedett határértéket;

c) Az épületek fűtését csak gáz- ill. elektromos üzemű berendezésekkel szabad megoldani;

(4) A zaj és rezgés elleni védelem

a) A zaj és rezgés elleni védelem érdekében be kell tartani a zaj- és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V.12.) MT sz. rendelet előírásait és a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 4/1984. (I.23.) EüM rendelet közlekedési, üzemi és építési zajra vonatkozó határértékeit;

b) A tervezési területnek a Ferihegyi repülőtér középső (II.) és külső (III.) zajgátló övezetébe való tartozása miatt az épületekbe jutó légi közlekedés okozta zaj elleni védelemről gondoskodni kell úgy, hogy az a Budapest - Ferihegy nemzetközi repülőtér zajgátló védőterületéről és zajgátló övezeteiről szóló 17/1984. (XI. 16.) Kormányrendelet és a Ferihegyi repülőtér körüli zajgátló övezetekre vonatkozó 85033/2/88. sz. Fővárosi Tanácsi határozat által előírt határértékek alá kerüljön. Ez passzív akusztikai védelemmel oldható meg, melynek megvalósulását az engedélyezési tervekben igazolni kell;

c) A területen az intézményterület által okozottan a lakóterületre káros mértékű zaj nem keletkezhet;

d) A Gyömrői út forgalma által az út menti intézményi sávban a zaj meghaladhatja a megengedett mind az épületen kívüli, mind az épületen belüli zaj tekintetében, ezért ezeknél az épületeknél az engedélyezési tervekben számolni kell a közlekedésből eredő zajjal és az épületek passzív akusztikai védelmével kell azokat határérték alatt tartani. Mindezt már az engedélyezési tervekben igazolni kell;

(5) Hulladékkezelés

a) A területen keletkező kommunális hulladékokat a rendszeres városi szemétszállítással kell elszállíttatni. Az intézmények és a közpark használatbavétele előtt a szükséges szemétyűjtő- és tárolóeszközök számát a szállítóvállalattal egyeztetni kell;

b) A területen veszélyes hulladékot előállító tevékenység nem üzemelhet;

c) A területen a normál intézményi tevékenységből keletkező veszélyes hulladékok a keletkezés helyén csak ideiglenesen tárolhatók. A veszélyes hulladékok egymástól elkülönítetten, fedetten és zártan kell tárolni. A tárolóedényeket saválló és vízzáró burkolaton szabad csak elhelyezni.

(6) Az élővilág védelme

a) A területen sem védett állat- sem védett növényfaj, ill. társulás nem található;

b) A területen - esetleg - kivágandó fák pótlását a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint az egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatáskörének megállapításával kapcsolatos földművelésügyi ágazati jogszabályokról szóló 19/1992. (I.28.) sz. Kormányrendelet alapján kell biztosítani;

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

9. § (1) A terület beépítése előtt részletes talajmechanikai vizsgálatot kell végeztetni, amely a bányászott és feltöltött terület határát pontosan meghatározza.

(2) Minden beépítésre szánt területen a beépítést megelőzően talajmechanikai vizsgálatot kell készíttetni, amely az alapozási terv meghatározásához szükséges. Ezt az engedélyezési tervhez be kell nyújtani.

(3) A felépítmények használatba vételét követő 180 napon belül a tulajdonos gondoskodni köteles az épületfeltüntetési vázrajz elkészítéséről és annak telekkönyvi (földhivatali városmérési térképeken történő) bejegyeztetéséről.

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

10. § (1) A szabályozási terv a kihirdetés napján lép hatályba.

(2) Jelen szabályozási terv hatályba lépésével az R-23221 és R-35445 ttsz. rendezési tervek hatályukat veszítik.

B u d a p e s t , 1999. június 24.

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, amelyre jelen rendelet rendelkezéseit alkalmazni kell.

- Jelen szabályozási terv az OTÉK (253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet) előírásainak megfelelően készült.

- Jelen szabályozási terv terület-felhasználása összhangban van a Fővárosi Szabályozási Keretterv (46/1998. (X. 15.) Főv. Ök. rendelet) — továbbiakban FSzKT és a Budapesti Várostervezési és Építési Keretszabályzat (47/1998. (X.15.) Főv. Ök. rendelet) — továbbiakban BVKSz előírásaival.

A rendelethez fűződő kiegészítések

ad 2. § A körülhatárolt terület egy része korábbi időkben nem volt beépíthető, mivel feltöltött terület. A beépíthetőséget talajmechanikai vizsgálat támasztja alá, valamint a programtervvel indokolt F.Sz.K.T. keretövezet, mely a korábbi övezethez képest építési területté nyilvánította a korábbi be nem építhető területet.

ad 3. § A terület-felhasználási egységek kialakítását a terület adottságai, valamint a környező beépítés jellege határozták meg.

ad 4. § (1) (2) Az előírások az új lakóegység egységes megjelenését biztosítják.

(3) Az Attila utca menti beépítés az alapellátást célzó kisebb egységek elhelyezését teszi lehetővé.

ad 5. § (1) (2) (3) Az intézményi terület általános követelményeit, valamint a Gyömrői út mentén és attól távolabb eső beépítési lehetőséget fogalmazza meg.

ALAPRENDELET

ad 6. § (1) A Z-KK (zöld-közkert) a feltöltött bányagödör azon területe fölé került, ahol a talajmechanikai szakvélemény nem megbízhatóan feltárható feltöltést talált, (mélyebb rétegekben betontörmelék) így a feltöltés teljes mélységére nem tudott érdemleges információt adni a terhelhetőséget illetően.

(2) Az új lakóutcák min. szélessége 12 m, valamint kijelölésük helye kizárja a nemkívánatos átmenő-forgalmat.

ad 7. § A szennyvíz-csatorna kiépítésével párhuzamosan a környező utcák rácsatlakoztatása is lehetőségessé válik.

B u d a p e s t , 1999. június 24.

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

Dr. Mester László s.k.
polgármester