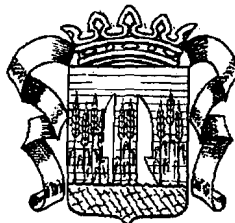


**BUDAPEST-CSEPEL**



**ÖNKORMÁNYZATA**

**Képviselő-testület**

---

**Budapest-Csepel Önkormányzata  
28/1994.(VI.28.) Kt rendelete  
Budapest XXI. kerület II. Rákóczi Ferenc út menti 200062 - 200085 helyrajzi számú  
ingatlanokra vonatkozó  
Részletes Rendezési Tervről**

**Budapest-Csepel Önkormányzata**  
**28/1994.(VI.28.)Kt rendelete**  
**Budapest XXI. kerület II. Rákóczi Ferenc út menti 200062 - 200085 helyrajzi számú**  
**ingatlanokra vonatkozó**  
**Részletes Rendezési Tervről**

**Általános előírások**

**Az előírások hatálya**

**1.§.**

(1) Jelen előírások hatálya a Budapest, XXI. kerület Rákóczi Ferenc út menti 200062 - 200085 helyrajzi számú ingatlanokra terjed ki.

(2) Jelen előírások csak a mellékelt szabályozási tervvel együtt érvényesek.

(3) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen ( továbbiakban a terv területe ) területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, az építésre szolgáló földrészleteken építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt adni - az Országos Építésügyi Szabályzat (OÉSZ), a Budapesti Városrendezési Szabályzat (BVSZ) és az ÁRT szabályozásának megtartása mellett - csak a szabályozási terv és jelen előírások rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.

**Az előírások alkalmazása**

**2.§.**

(1) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani

- a szabályozási vonalakat
- a terület felhasználására vonatkozó előírásokat
- az övezeti kategóriákat
- a telekméretekre vonatkozó minimum előírásokat
- a beépíthetőségre vonatkozó előírásokat
- az épületek homlokzat magasságára vonatkozó megkötéseket.

(2) A kötelező érvényű elemek módosítása a részletes rendezési terv módosítását vonhatja maga után.

(3) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az (1) bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jelentőségűek, ezért azok az RRT módosítása nélkül is megváltoztathatók.

## Részletes előírások

### Területfelhasználás

#### 3.§.

(1) A tervnek a II Rákóczi Ferenc út és az újonnan tervezett 16 méter szélességű feltáró út-közé eső területe ( T1, T2, T3, T4 jelű telkek és a Dülő út menti lakótelkek ) a BVSZ szerinti 42-es ipari övezetbe tartozik.

(2) A területen újonnan elsősorban az ipari termelő/tároló tevékenységekhez szükséges épületek, valamint kereskedelmi és szolgáltató épületek, a terület kiszolgálásához, alapfokú ellátásához szükséges intézmények építményei, szolgálati lakó- és szállásépületek, közlekedési és szállítási építmények, üzemanyagtöltő állomások helyezhetők el.

(3) Az (1) bekezdésben említett területen belül található - jelenleg lakótelekként használt - 200074-től 200083/2 helyrajzi számig terjedő telkekre építés csak akkor engedélyezhető, ha az

- az (2) bekezdésben felsorolt tevékenységcsoportokba tartozó fejlesztés teszi szükségessé
- az állagmegóvásra irányul
- a környezet védelme érdekében történik
- a meglévő épületek és építmények kialakult helyzetnek megfelelő felújítása, korszerűsítése érdekében történik.

(4) Az (1) bekezdésben említett területen belül található - jelenleg lakótelekként használt - 200062-től 200071 helyrajzi számig terjedő telkekre -melyek területén jelen rendezési terv irányadó jelleggel útbővítést irányoz elő - építés csak akkor engedélyezhető, ha az

- az állagmegóvásra irányul
- a meglévő épületek és építmények kialakult helyzetnek megfelelő felújítása, korszerűsítése érdekében történik.
- maximálisan 30 m<sup>2</sup> alapterületű, ideiglenes épület létesítésére irányul.

#### 4.§.

(1) A tervnek az újonnan tervezett 16 méter szélességű feltáró út és a Duna területe a BVSZ szerinti 35-ös intézményövezetbe tartozik. A területen elsősorban a nagy zöldterületet igénylő intézmények helyezhetők el.

(2) Az építési hatóság a tervezett felhasználás környezetre gyakorolt hatásait mérlegelve területfelhasználási engedély megszerzését írhatja elő.

## Telekszabályozás, telekalakítás

### 5.§.

(1) A terv területét utcai szabályozás érinti.

- A II Rákóczi Ferenc út főforgalmi úttá történő kiépítéséhez szükséges 30 méteres szabályozási szélesség biztosítása a tervezési terület rovására az utca nyugati oldalán lehetséges.
- A tervezési terület közepén - a volt zártkertek és az ipari hasznosítású telkek határán - a II. Rákóczi Ferenc út tehermentesítését és a kiskertek megközelítését lehetővé tevő tervezett 16 méter szélességű feltáró út kialakításához szükséges terület az érintett telkekből azonos mértékben kerül kialakításra.
- A tervezett telekalakítás létrejöttéhez - a közterületi megközelítést biztosítandó - a Dülő utca végében közterület kialakítása szükséges, olyan mértékben, amely a zsákutcás fordulást is lehetővé teszi.
- A Dülő utca - e tervben irányadó jelleggel - tervezett szélesítéséhez az utca déli oldalán álló telkek kisajátítása szükséges.

A szabályozás pontos helyét és mértékét lásd a szabályozási terven.

(2) A szabályozási terven ábrázolt telekalakítástól csak a vonatkozó építésügyi szabályok általános rendelkezéseinek és jelen rendelet további előírásainak betartása mellett, telekalakítási eljárás keretében lehetséges.

(3) A szabályozási terven ábrázolt telekalakításon túlmenően, amennyiben újabb közterület kialakítására nincs szükség további telkek kialakítása is lehetséges a (2) bekezdés vonatkozó rendelkezései szerint.

(4) A (3) bekezdésben említett esetben, az építésügyi szabályok általános előírásainak betartása mellett a telkek minimális területe 5.000 m<sup>2</sup> lehet. A közterülethez kapcsolódó telekméret minimálisan 50 méter széles kell legyen. A telkek egymásra merőleges oldalainak aránya nem haladhatja meg az 1:3 arányt. A telkek megközelítésére teleknyúlvány nem használható. A telkek pontos méretét, és geometriáját a telekalakítási eljárás során kell meghatározni.

(5) A telekalakítási eljárás során a kialakuló új telkek beépítettségének, szintterületi mutatójának meglévő beépítés esetén is meg kell felelnie jelen rendelet 6.§. (4) bekezdésében leírt értékeknek.

(6) A (4) és (5) bekezdés előírásaitól való eltérés a részletes rendezési terv módosítását vonja maga után.

## A beépítésre vonatkozó előírások

### 6.§.

(1) A terv területén - a 200074-től 200083/2 helyrajzi számig terjedő és a 200062-től 200071 helyrajzi számig terjedő telkek kivételével - csak tömbtelek alakítható ki. A kivételként említett - a 200074-től 200083/2 helyrajzi számig terjedő és a 200062-től 200071 helyrajzi számig terjedő telkek - egyedi telkek.

(2) A telkek -a tűztávolságokra vonatkozó előírások betartása mellett - oldalhatáron álló, vagy szabadonálló beépítéssel építhetők be.

(3) A beépítésre vonatkozó további előírásokat telkenkénti bontásban jelen paragrafus (4) bekezdése tartalmazza. Az előírások vonatkozásában az épület bruttó szintterületét - a BVSZ lakóterületre vonatkozó 5.§-ához hasonlóan - az építményszintek bruttó területeinek összegeként kell számítani. A számítás során a pinceszintnek minősülő, továbbá az 1,90 m-nél kisebb szabad belmagasságú területeket figyelmen kívül kell hagyni. A szintterületi mutató az épület bruttó szintterülete és a telek területének hányadosaként értelmezendő. A (4) bekezdésben előírt legnagyobb utcai homlokzatmagasság az oldal- és hátsóhomlokzatoknál sem léphető túl. A zöldfelületi arány az aktív zöldfelülettel fedett területek és a telek területének hányadosaként értelmezendő.

(4)

A telek azonosító jele a szabályozási terven	Maximális beépítési százalék	Maximális szintfelületi mutató	Maximális homlokzat magasság	Minimális zöldfelületi arány
T1 jelű telek	45%	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	13,5 m	0,30 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
T2 jelű telek	45%	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	13,5 m	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
T3 jelű telek	45%	1,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	13,5 m	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
T4 jelű telek	35%	1,2 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	9,0 m	0,35 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
T5 jelű telek	20%	0,4 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7,5 m	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
200074-től 200083/2 helyrajzi számig terjedő telkek	35%	0,8 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	7,5 m	0,45 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
200062-től 200071 helyrajzi számig terjedő telkek				

új épület nem helyezhető el rajtuk

## Környezetvédelem

### 7.§.

(1) A terv területén csak olyan tevékenységek/technológiák alakíthatók ki, melyek megfelelnek a területfelhasználási előírásoknak, és a vonatkozó határértékek alatt maradnak. A konkrét technológiák ismeretében a beruházónak be kell szereznie a szükséges szakhatósági engedélyeket és határozatokat.

(2) A területen új létesítményt csak úgy lehet elhelyezni, hogy az a meglévő üzemekkel együtt ne szennyezze a környezetet a megengedettől nagyobb mértékben.

(3) Csak olyan technológia telepítése lehetséges a vízműutak szomszédságába, ahol havária esetén sem léphet fel irreverzibilis talaj és talajvíz szennyezés.

(4) A vízbázis védelme érdekében szennyezett víz tisztítás nélkül nem kerülhet szikkasztásra.

(5) A terv területe levegőtisztaságvédelmi szempontból a védett I. kategóriába tartozik. Területi határérték csak a konkrét technológia ismeretében kerülhet meghatározásra.

(6) A zaj- és rezgésvédelemről szóló 12/1983. (V.12.) MT rendelet előírásai és a 4/1984 (I.23.) EÜM sz. rendelet 1.sz. mellékletének 4. területi kategóriájánál található zajhatárértékek betartandók.

(7) Az építési munkák során jelentkező, valamint az üzemelés alatt keletkező veszélyes hulladékok kezelésére vonatkozóan az 56/1981. (XI.18.) MT rendelet, valamint az azt módosító 27/1992. (I.30.) Kormányrendelet előírásai szerint kell eljárni.

#### Zöldterületek

##### 8.§.

(1) A beépítések során biztosítani kell a 6.§ (4) bekezdésében telkenként előírt aktív zöldfelületi arányt, amelybe a szilárd burkolattal nem rendelkező, elgyomosodott szabadtéri raktár és hulladéktároló felületek nem számítanak bele.

(2) A 19/1992 (I.28) Kormányrendelettel módosított 21/1970 (VI.21.) Kormányrendelet, valamint a BVSZ 32.§-a értelmében mind a telken belül, mind a közterületen álló fák kivágásához fakivágási engedély szükséges.

#### Közlekedés

##### 9.§.

(1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit a terv ábrázolja.

(2) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén új létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.

(3) A (2) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű tevékenység - csak a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületek sajátosságait ( eszmei és gazdasági értékét ) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével - engedélyezhető.

(4) Az elhelyezett funkciókhoz szükséges parkolás telken belül oldandó meg.

### Átmeneti előírások

#### 10. §.

(1) A szabályozási terven ábrázolt övezetmódosítás és a II. Rákóczi Ferenc út és az újonnan tervezett 16 méter szélességű feltáró út közötti összekötő út irányadó szabályozása csak a csepeli alapterv azonos értelmű döntése után válik érvényessé.

(2) Átmeneti előírásként a terv teljes területén a 41-es építési övezeti besorolás marad érvényben, jelen rendelet általános és részletes előírásaival kiegészítve. Építési tevékenység ennek megfelelően engedélyezhető.

(3) Az övezetmódosítások a csepeli alapterv azonos értelmű döntése után válnak érvényessé. Ettől eltérő esetben jelen rendezési terv felülvizsgálandó.

### Hatálybalépés

#### 11. §.

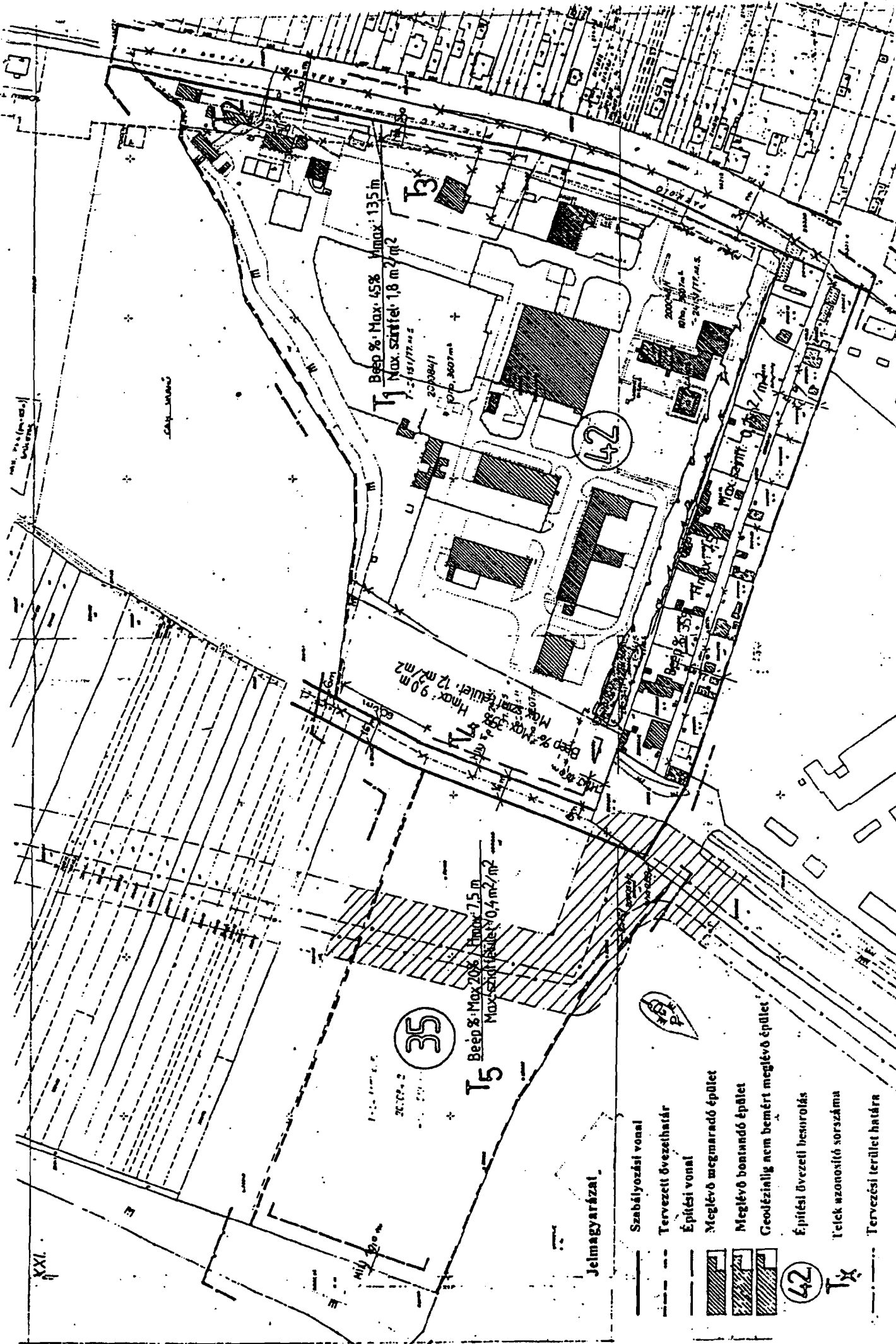
E rendelet kihirdetése napján lép hatályba. Ezzel egyidejűleg a területre vonatkozó korábbi előírások és a 352/1992.(VIII.11.) ÖKTÜ számú határozat érvényüket veszítik.

  
**Hajdú Béla**  
polgármester  


  
**dr. Ughy Katalin**  
jegyző  


**Záradék:** Kihirdetve 1994. június 28-án.

  
**Pálffy Rita**  
Szervezési Irodavezető  

XXI.

Jelmagyarázat

- Szabályozási vonal
- - - Tervezett övezethatár
- Építési vonal
- ▨ Meglévő megmaradó épület
- ▩ Meglévő bontandó épület
- ▧ Geotézisig nem bemért meglévő épület
- Építési övezeti besorolás
- Feltek wzonosító sorszám
- Tervezési terület határa

Beép %: Max. 45% Hmax: 13,5 m  
 Max. színtel: 1,8 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>  
 7. sz. 15/177. m<sup>2</sup>  
 20388/11  
 20388/11  
 20388/11

Beép %: Max. 35% Hmax: 9,0 m  
 Max. színtel: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

15  
 Beép %: Max. 20% Hmax: 7,5 m  
 Max. színtel: 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

35

27

42

TX