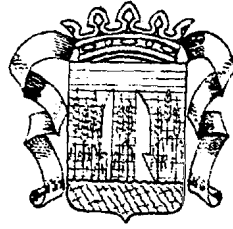


BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

Képviseelő-testület

Budapest-Csepel Önkormányzata
31/1994.(IX.20.) Kt rendelete
**a Budapest, XXI. kerület Ady Endre u. - Budafoki út - Előd u. - Frangepán u. -
Temetődülő - Corvin u. - Védgát u. (vasúti iparvágány nyomvonalán) által határolt
terület részletes rendezési tervéről**

Budapest-Csepel Önkormányzata
31/1994.(IX.20.) Kt rendelete
**a Budapest, XXI. kerület Ady Endre u. - Budafoki út - Előd u. - Frangepán u. -
Temetődülő - Corvin u. - Védgát u. (vasúti iparvágány nyomvonalán) által határolt terület
részletes rendezési tervéről**

Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv., az 1991. évi XX. tv. 75. §-ával módosított 1964. évi III. tv. 6.§-a, továbbá a 30/1964.(XII.2.) Korm. számú rendelettel módosított 25/1992.(I.28.) Korm. számú rendelet felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

Az előírások hatálya

1.§.

- (1) Jelen szabályozási előírások hatálya a Bp. XXI., Észak-Csepel infrastruktúra javító komplex R.R.T. - I. ütemére, a mellékelt szabályozási tervben lehatárolt területére terjed ki. Az I. ütem területe: az Ady Endre u. - Budafoki út - Előd u. - Frangepán u. - Temetődülő - Corvin u. - Védgát u. (vasúti iparvágány nyomvonala) által határolt.
- (2) Jelen szabályozási előírások csak a szabályozási tervvel együtt érvényesek.

Általános előírások

2.§.

- (1) Az 1.§. (1) bekezdésben meghatározott területen (a továbbiakban a területen) területet felhasználni, létesítmények elhelyezésére telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani, általában bármely létesítményt elhelyezni, valamint ilyen célra építésügyi hatósági engedélyt kiadni csak az Országos Építésügyi Szabályzatnak (OÉSZ), a Budapesti Városrendezési Szabályzatnak (BVSZ), az általános előírásoknak, szabványoknak és jelen részletes rendezési tervnek, illetve szabályozási előírásoknak megfelelően szabad.
- (2) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a kötelező erejűen jelölt szabályozási vonalat, a különböző rendeltetésű területeket elválasztó határvonalat, a környezetvédelmi területi kategóriák és övezetek határait,
 - a tervezett létesítmények építési telkének, a telekigényes intézmények területének nagyságát,
 - a telek rendeltetését (funkciócsoport),
 - övezeti jellemzőket,

- a kötelező gyalogos átjárók és vegyesforgalmú áthajtók lehetőségét,
- a védőtávolságokat, a védőterületet meghatározó távolságokat, továbbá
- az építési tilalmak és korlátozások területét, valamint
- a település- és utcaképek, kilátások, épületek, objektumok védelmét.

3.§.

- (1) Azokon a területeken, ahol a területfelhasználás vagy az építési övezet a terv szerint megváltozik, a telekalakítás és építés a változásnak megfelelően engedélyezhető.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően, az építés akkor is engedélyezhető, ha a változás.
 - a) a legközelebbi jövőben (5 éven belül) következik be és az építés csak az élet-, vagyon-, közbiztonság vagy az egészség védelme érdekében feltétlenül szükséges munkák elvégzésére irányul,
 - b) a terv távlatában válik időszerűvé az építés ideiglenes jelleggel, és csak akkor engedélyezhető, ha
 - a terv szerinti felhasználás megvalósulását nem akadályozza meg,
 - az állag megóvására irányul, vagy
 - a környezet védelme érdekében történik, illetőleg
 - a távlati felhasználás megvalósulásának várható idejére bizonyíthatóan megtérül,
 - c) a terv távlatán túli időszakban várható és az építés a b) pontban foglaltakon túlmenően a területen levő épületek és építmények kialakult helyzetnek megfelelő felújítása, korszerűsítése érdekében szükséges.

Az a) - c) pontokban foglaltak érvényesítése érdekében a tervet legalább 5 évenként részleteiben vagy egészében felül kell vizsgálni és a teendőket a fejlesztési feladatoknak megfelelően újra ütemezni kell.

- (3) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei - területelőkészítés, vízrendezés, előközművesítés stb. - hiánya miatt nem biztosítottak, építési engedély csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre álltat követően adható meg.
- (4) A kötelező erejű elemek módosítása a terv módosítását vonja maga után. A módosításra vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról szóló 7/1983./Ép.Ért.23./ÉVM.sz. utasításban foglaltak irányadók.
- (5) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az 1.§.(5) bekezdésében nem említett elemek tájékoztató jellegűek, ezért azok a terv módosítása nélkül megváltoztathatók.

II. FEJEZET

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

A terv területének felhasználása

4.§.

A terület az alábbi területfelhasználás kategóriákra tagozódik:

- a. lakóterület
- b. intézményterület
- c. zöldterület
- d. közlekedési terület

Létesítmények elhelyezése

5.§.

A 34-es építési övezet területe:

- a. a lakosság alapfokú ellátását biztosító intézmények,
 - b. alapfokúnál magasabb szintű intézmények
 - c. közösségi létesítmények
 - d. a lakó és szállásépületek
 - e. nem termelő jellegű létesítmények
 - f. közlekedési létesítmények
 - g. közműlétesítmények
 - h. zöldterületi létesítmények
- elhelyezésére szolgál.

Telekalakítás és az építés engedélyezése

6.§.

- (1) Az I. ütemű lehatárolt tervezési területen építési telket, építési területet kialakítani, azokon új építményt elhelyezni csak a jóváhagyott részletes rendezési terv alapján szabad, az Á.R.T.-ben meghatározott és a jelen tervbe átvezetett fejlesztési célkitűzésekkel összhangban, oly módon, hogy a fejlesztések megvalósítását a telekalakítás nem akadályozza, nem nehezíti és nem teszi költségesebbé.
- (2) Az övezet területén kialakítható:
 - a. egyedi
 - b. tömb
 - c. uszótelek.
- (3) Az övezet területén építési telek kialakítása meglévő telkek összevonásával is lehetséges, ez esetben beépítési terv készítése szükséges. Telkek megosztása ill. területkorrekció esetén az egyedi telek legkisebb területe: min. 720 m².
- (4) Az övezetben kialakítható tömbtelek területe:

max. 5.000 m² lehet.

- (5) Az övezet 2.000 m²-t meghaladó telkein az építési engedélyezési eljáráshoz beépítési és kertészeti terv benyújtása szükséges. A kertészeti terv előzményeként a meglévő jelenlegi növényállomány szakszerű felmérési dokumentálása szükséges.
- (6) A kitűzési tervek elkészítésénél a tervben előírt szabályozási vonalak betartandók.
- (7) Homlokzatmagasság: max. 10,50 m
Ettől eltérő esetben a 7/2 bek. szerint kell eljárni.
- (8) Az övezet egyedi telkeinek legkisebb méreteit és legnagyobb beépítettségét, továbbá a szabadonálló illetve oldalhatáron állóan elhelyezhető főépületek legnagyobb utcai homlokzatmagassága az alábbiak alapján határozható meg (lásd még 6.§. (3) bek.):

(8/1) Az egyedi telkek:

(összevonás ill. új osztás esetében)

- legkisebb szélessége: min. 20,0 m
- legkisebb területe : min. 720,0 m².

Jellemzően lakófunkció esetében a telek:

- legnagyobb beépítettsége: 30 %
- intenzív zöldfelületként kialakítandó: 50 %
- fedettség max. 50 %.

Jellemzően intézményi funkció esetében a telek:

- legnagyobb beépítettsége: 40 %
- intenzív zöldfelületként kialakítandó: 35 %
- fedettség max. 65 %.

(8/2) Az épület elhelyezésére és homlokzatmagasságára vonatkozóan:

- a. új épület elhelyezése az utcavonalon lehetséges
- b. a környező beépítés jellegének és karakterének figyelembevételével,
- c. a hatóság beépítési terv szerinti engedélyezése során elvi építési engedélyezési eljárással kiadott határozat alapján,
- d. főépítész által irányított szakmai konzultáció,
- e. vagy a területegységre kiírt építészeti tervpályázat alapján egyedileg határozható meg.

Ezen bekezdés rendelkezéseit vagy külön-külön vagy együttesen kell alkalmazni.

- (9) A telekalakítás során az egyes (leválasztásra kerülő) építmények, épületegyüttesek szerkezetei nem kerülhetnek idegen ingatlanra, illetve közterületre.

Zöldterületek, zöldfelületek

7.§.

- (1) A zöldterületek körébe tartozó zöldfelületeket: kerteket, közparkokat (véderdőket) a terv határolja le és tünteti fel.
A 34-es övezetbe vont területeken belül - a szabályozási tervlapon - jelöltek az egybefüggő zöldfelületként fenntartásra javasolt területek.

- (2) A tervezett új zöldfelületek létesítését és a meglévők felújítását kertészeti kiviteli tervek alapján kell végrehajtani. A felületek növényzettel való borítottságát a szabályozási terv által meghatározott mértékben terv szerint kell biztosítani.
- (3) Az övezet építési telkeinek beépítésével (felújítás, bővítés, bontás, új épületek) egyidejűleg gondoskodni kell a telek zöldfelületeinek kialakításáról, a meglévő növényállomány védelméről.
- (4) A meglévő növényállományt is figyelembe véve - a teljes telekterület minden 100 m²-e után legalább 1 db környezettűrő, nagy lombkoronát nevelő fa legyen a telken. A 6.§.(2) bekezdésben kialakítandó egyedi telek területének 50 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.
(lásd még: 6.§.(4/1) bek.)

Közlekedési területek és létesítmények

8.§.

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességeit és védőtávolságait a terv ábrázolja.
- (2) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területsávjai mentén létesítményt elhelyezni csak a területsáv megtartásával szabad.
- (3) A (2) bekezdés szerinti területsávba eső meglévő épületeken végezhető mindennemű építési tevékenység - csak a területsáv kialakulásának várható idejét, az épületnek a területsávban elfoglalt, az épület sajátosságait (eszmei és gazdasági értékét) mérlegelve, az illetékes közlekedési szakhatóság állásfoglalásának figyelembevételével - engedélyezhető.
- (4) A közúthálózat területbiztosítást igénylő elemei a következők:

(4/1) I. rendű főút

I. rendű főút a tervezett Albertfalvai hidat a Budafoki út - Csögyár u. - Corvin u. - Védgát u. nyomvonalon a tervezett Határ úti hiddal összekötő főút. 2x2 átmenő forgalmi sávval kell kialakítani. Szabályozási szélessége a Budafoki útnál a volt Vasmű kerítéstől északra min. 45,00 m, a Corvin u. - Csögyár u. nyomvonalon a Kossuth L. u. -tól nyugatra minimum 60,0 m. A Kossuth L. utcától keletre a MÁV déli szabályozási vonalától délre min. 26,0 m.

A főút a 209756 hrsz. és 209910 hrsz. ingatlanok közötti szakaszon új nyomvonalon, a MÁV iparvágányok mellett kell kialakítani, a MÁV déli szabályozási vonalától délre felmérve min. 26,0 m szabályozási szélességgel.

A 209910 hrsz. és a Soroksári Duna-ág közötti szakaszon a MÁV és a közút szabályozási szélessége észak felé növelendő a szabályozási terv szerint 10,0 - 40,0 m-rel.

A szabályozási tervlapon szereplő területeken építési tilalmat kell fenntartani. A főút csepeli szakaszára készült korábbi tanulmányterveket felül kell vizsgálni. A felülvizsgálat elkészültéig az építési tilalmat fenn kell tartani.

I. rendű főút a tervezett un. "gerincút" a Szabadkikötő út - Corvin u. - Csögyár u. nyomvonalon. 2x2 átmenő forgalmi sávval alakítandó ki. A két főút csomópontja által igénybevett terület miatt a HÉV töltés - Corvin u. - Előd u. - Budafoki út által közrezárt terület közlekedési terület, ahol építési tilalom fenntartása szükséges.

(4/2) II. rendű főút

II. rendű főút az Ady E. út Szabályozási szélessége a Kossuth L. u. és Gubacsi híd között a jelenlegivel azonos. A Kossuth L. u. és HÉV töltés között észak felé szélesedik, a jelenlegi északi telekhatároktól min. 20,0 m-re.

(4/3) Gyűjtőút

Gyűjtőút a Védgát u., az Ady E. út és az új körirányú közötti szakaszon. Szabályozási szélessége a meglévővel azonos.

Gyűjtőút a Kossuth L. u., szabályozási szélessége a meglévővel azonos.

Gyűjtőútként kell kialakítani a 209922 hrsz. és 209873 hrsz. utat. Szabályozási szélessége min. 18,0 m, a 209923 hrsz. felé 7,0 m-rel, a 209927 hrsz. felé 4,0 m-rel növelni kell.

(4/4) Lakóutcák

A lakóutcák és kiszolgáló utak szabályozási szélessége a meglévővel azonos.

(4/5) Parkolás

A gépkocsik parkolásának biztosításakor az alábbi szempontokat kell figyelembe venni:

- a. Az új beépítések esetében telken belül kell kialakítani az OÉSZ szerint előírt parkolóhelyeket, a c. pont rendelkezéseinek kivételével.
- b. Létesítmények bővítése esetében a bővítéshez az OÉSZ által előírt parkolóhelyeket telken belül kell kialakítani.
- c. Intézmények esetében min. 1 gk/40 m² úgy hogy lehetővé kell tenni, hogy a parkolóhelyeket a hivatás- és ügyfélforgalomtól mentes időszakban a lakók is használhassák.
- d. Az I. rendű főúton a 2 x 2 átmenő forgalmi sávot parkolással elfoglalni nem lehet.

A közművek létesítményei

9.§.

- (1) A közművek létesítményeit a szabályozási előírások által meghatározott területen, közterületen kell elhelyezni. A szabályozás biztosítja a távlati igény szerinti összes szükséges közmű- és egyéb vezetékek számára a térszín alatti elhelyezés lehetőségét.
- (2) Az útrekonstrukciók során a közművek megépítéséről, átépítéséről gondoskodni kell.

- (3) A térszin alatti vízszintes és magassági elhelyezésnél a közmű-létesítmények közterületen történő elhelyezését szabályozó MSZ 7487/2-80 szabvány előírásai szerint kell eljárni.
- (4) A Csepelen megépítendő szennyvíztisztítótelepre vezető szennyvíz főnyomóvezetékét a gerincút tengelyében megépítendő 3-5 m szélességű elválasztósávban kell elhelyezni.
- (5) Új építésre vonatkozó igények teljesítése csak szennyvízcsatorna-hálózatra történő rákötéssel engedélyezhető.
- (6) Közterületről csapadékvíz-elvezetés csak zárt csatornában engedélyezhető. Ipari terület csapadékvizeit csak zsír- és olajfogó alkalmazása után lehet a közmű-hálózatba bevezetni. Ezen előtisztító berendezések karbantartása és üzemeltetése az ipari terület tulajdonosának, ill. kezelőjének feladata.
- (7) Közművek létesítését csak engedéllyel rendelkező vezető tervező által készített tervek és felelősségvállaló nyilatkozat, valamint az engedélyek teljeskörű beszerzése után lehet végezni. A közmű-fejlesztési munkálatok ellenőrzését minőségi bizonylatokkal tanúsítani kell.
- (8) A villamosenergiaellátás szükséges létesítményeit (trafók) közterületről megközelíthetően kell elhelyezni, az építendő új építményekkel, létesítményekkel egy "tömegben", különálló trafóépület a területen nem építhető.

Az egyes tömbökre vonatkozó előírások

10.§.

A rendezési terv I. ütemű tervezési területe a terv értelmezhetősége és kezelhetősége érdekében tömbökre osztott.

(1) A I. jelű tömbegység területe az átsorolás szerint:

- 34-es intézményi
- 60-as közlekedési

övezetekre tagolódik, részletezve:

I./1 jelű tömb

- jellemzően megmaradó lakófunkció felhasználás
- a tömb területét szabályozás nem érinti.

I./2 jelű tömb

- részleges lakófunkció felhasználás
- a tömb területét szabályozás nem érinti.

I./3 jelű tömb

- a tömb teljes területe közlekedési területfelhasználásra kerül,
- a tömb közúti szabályozás alá kerül,
- az észak-dél irányú I. rendű, valamint a kelet-nyugat irányú I. rendű főútak által (különszintű csomópont).

- a tömb délkeleti területén buszvégállomás kiépítése tervezett a szabályozási tervben foglaltak szerint. Közterületek, közterületi sávok területbiztosítása szükséges.

(2). A II. jelű tömbegység területe az átsorolás szerint:

- 34-es intézményi övezetbe kerül, részletezve:

II./4 jelű tömb

- jellemzően megmaradó lakófunkció felhasználás,
- a tömböt közúti szabályozás érinti,
- a tömb É-i területén: - 209631 hrsz. telek
- 209630 hrsz. telek
- a tömb D-i területén: - 209742 hrsz. telek
- 209743 hrsz. telek
- 209744 hrsz. telek
- 209745 hrsz. telek
- 209746 hrsz. telek

II./5 jelű tömb

- lakófunkció felhasználás,
- a tömböt közúti szabályozás érinti,
- a tömb É-i területén: - 209708 hrsz. telek
- 209709 hrsz. telek
- 209710 hrsz. telek
- 208711 hrsz. telek
- 209712 hrsz. telek
- 209713 hrsz. telek
- 209714 hrsz. telek

II./6 jelű tömb

- jellemzően megmaradó lakófunkció felhasználás,
- a tömböt közúti szabályozás érinti,
- a tömb D-i területén: - 209748 hrsz. telek
- 209749 hrsz. telek

II./7 jelű tömb

- intézményi területfelhasználás
- a tömb teljes területén kereskedelmi létesítmények és a MOL üzemanyagtöltő állomása tervezett
- a tömböt közúti szabályozás érinti
- a tömb É-i területén: - 209716 hrsz. telek
- 209720/2 hrsz. telek

II./8 jelű tömb

- jellemzően lakóterület (javasolt intézményi) területfelhasználás
- a tömböt közúti szabályozás érinti
- a tömb D-i területén: - 209739 hrsz. telek
- 209740 hrsz. telek

- a tömbterület K-i - Kossuth Lajos utcai oldala mentén fásítás, zöldterület kialakítása javasolt (a szabályozási tervlapon jelölve)

(3) A III. jelű tömbegység területe az átsorolás szerint:

- 34-es intézmény
 - 71-es közpark
- övezetekre tagolódik, részletezve:

III./9 jelű tömb

- jellemzően megmaradó intézményi területfelhasználás
- a tömböt közúti szabályozás érinti, a közúti pályatest kitűzésénél a szabályozási terven jelölt parkosítás betartandó.
- a 209753 hrsz-ú közpark terület É-i csúcsában az Opel - bemutatószalon a szabályozási terv szerinti telekhatárkielölést kap, a szabályozott telket a mindenkori tulajdonosnak közterületként, átjárhatóan, lekerítés nélkül kell fenntartania.

III./10 jelű tömb

- intézményi területfelhasználás
- tömböt közúti szabályozás nem érinti
- mint a közvetlen csepeli városközpont bevezető É-i "kapuja" intézményi és - a meglévő értékes és jelentős növényállományra tekintettel - park területként javasolt kialakítani. A mellette lévő 11-es jelű tömbbel együtt (mint városrendezési szempontból karakteres "központi hely") városrendezési -, építészeti tervpályázat kiírása szükséges.

III./11 jelű tömb

- intézményi területfelhasználás
- a tömböt közúti szabályozás nem érinti.

III./12 jelű tömb

- intézményi területfelhasználás
- a tömböt lakóút szabályozása érinti:
- a tömb 209785 hrsz-ú telkén a Táncsics Mihály utca meghosszabbításaként, az Ady Endre úttól a Jókai utcáig új lakóutca megnyitása tervezett.

III./13 jelű tömb

- intézményi területfelhasználás
- a tömböt közúti szabályozás érinti:
- a tömb területének É-i oldalán az iparvágány nyomvonala mellett I. rendű főút helybiztosítása szükséges:
 - 209931 hrsz. telek
 - 209945 hrsz. telek
- a meglévő Ófalu utca (209939 hrsz.) a vasúti töltés alatti továbbvezetése tervezett gyalogos és kerékpáros forgalom számára.

(4) A IV. jelű tömbegység területe az átsorolás szerint:

- 34-es intézmény
- övezetbe kerül, részletezve:

IV./14 jelű tömb

- jellemzően megmaradó lakófunkció területfelhasználás
- közúti szabályozással nem érintett.

IV./15 jelű tömb

- intézményi és lakófunkció területfelhasználás
- a tömböt közúti szabályozás érinti:
- a tömb területének É-i oldalán: - 209910 hrsz. telek

IV./16 jelű tömb

- intézmény (benzinkút) területe
- a tömböt közúti szabályozás érinti: - 209923 hrsz. telek

IV./17 jelű tömb

- intézményi és lakófunkció területfelhasználás
- a tömböt közúti szabályozás nem érinti.

IV./18 jelű tömb

- intézményi és lakófunkció területfelhasználás
- a tömböt közúti szabályozás nem érinti.

IV./19 jelű tömb

- intézményi és lakófunkció területfelhasználás
- a tömböt közúti szabályozás nem érinti.

Átmeneti rendelkezések**11.§.**


- (1) A szabályozási terven ábrázolt övezetmódosítás és a tervezett közutak irányadó szabályozása csak a kerületi ÁRT azonos értelmű döntése után válik érvényessé.
- (2) Átmeneti előírásként a területen az eredeti övezeti besorolások maradnak érvényben, jelen rendelet általános és részletes előírásával kiegészítve. Építési tevékenység ennek megfelelően engedélyezhető.
- (3) Amennyiben a kerületi ÁRT e rendelkezésektől eltérő általános szabályokat állapít meg jelen rendezési tervet módosítani kell.

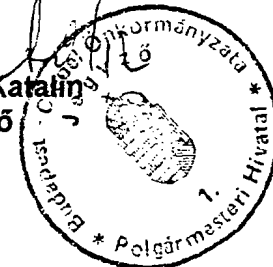
Zárórendeletkezés**12.§.**

- (1) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.
- (2) Ezzel egyidejűleg a terv területére vonatkozó korábbi rendelkezések és előírások érvényüket veszítik.


Hajdú Béla
polgármester




dr. Ughy Katalin
jegyző



Záradék: Kihirdetve 1994. szeptember 20-án.


Palfay Rita
Szervezési Irodavezető

