

BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Budapest-Csepel Önkormányzata

29/1996.(VI.25.) Kt rendelete
*a Bp. XXI. kerület, Csillagtelep,
II. Rákóczi F. út - Szabadság utca - Erdősor u.
által határolt terület részletes rendezési tervéről*

Budapest-Csepel Önkormányzata
29/1996. (VI.25)Kt. rendelete

a Budapest XXI. ker.,

**Csillagtelep, II. Rákóczi Ferenc út-Szabadság utca-Erdősor utca által határolt terület
részletes rendezési tervéről**

Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. tv. szerint, valamint az 1964. évi III. tv. (Étv.) 6., 25. §-ai alapján és az Étv. 54. §-a felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK

I. FEJEZET

Általános előírások

Az előírások hatálya

1. §

- (1) Jelen szabályozási előírások hatálya Budapest XXI. kerületének II. Rákóczi Ferenc út - Szabadság utca - Erdősor utca által határolt területére terjed ki.
- (2) Jelen szabályozási előírások csak a szabályozási tervvel együtt érvényesek.

Az előírások alkalmazása

2. §

- (1) A területen területet felhasználni, létesítmények elhelyezésére telket, építési területet (közpark esetén területet) kialakítani, általában bármely létesítményt elhelyezni, az építésre szolgáló földrésztelkeken építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra építésügyi hatósági engedélyt kiadni csak az építési szabályzatoknak (OÉSZ, BVSZ), a kerületre vonatkozó hatályos általános rendezési tervnek, az általános érvényű, egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, e részletes rendezési tervnek és jelen szabályozási előírásoknak megfelelően szabad.
- (2) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a./ a szabályozási vonalat
 - b./ az építési vonalat
 - c./ a különböző rendeltetésű területeket (helyi övezeteket) elválasztó határvonalakat.
- (3) A kötelező jelleggel szabályozott elemek módosítása az R.R.T. módosítását vonja maga után. A módosítás esetén e vonatkozó rendelkezések, általános érvényű előírások szerint kell eljárni.

(4) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint a 2. § (2) bekezdésében nem említett elemek az R.R.T. módosítása nélkül módosíthatók.

Telek kialakítás

3. §

A telekalakítási tervek elkészítésénél a tervben előírt szabályozási vonalak és kötelező építési vonalak betartandók.

Területfelhasználás

4. §

Felhasználás szerint a terv területe:

1./ lakóterület:

a./ *13-as övezet:* laza, v árosias beépítés céljára kijelölt, általában telepészerűen beépülő lakóterület (BVSZ 18. §)

b./ *05-ös övezet:* legfeljebb kétlakásos lakóépület elhelyezésére szolgáló terület.

2./ intézményterület:

a./ *34-es övezet:* a lakosság ellátását biztosító intézmények elhelyezésére szolgáló terület (BVSZ 24. §)

b./ *35-ös övezet:* jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgáló terület (BVSZ 25. §)

3./ zöldterület:

a./ *71-es övezet:* közparkok alakíthatók ki. (BVSZ 28. §)

4./ közlekedési terület:

a./ *60-as övezet:* közlekedést szolgáló létesítmények helyezhetők el. (BVSZ 27. §)

A területen elhelyezhető létesítmények rendeltetése

5. §

(1) A területen a hatályos BVSZ alapján övezetenként az alábbi létesítmények is elhelyezhetők:

Lakóterület:

13-as övezet (BVSZ 18. §)

a./ lakóépületek,

b./ lakosság alapfokú ellátását szolgáló intézmények, ellátó-, és szolgáltató építmények

05-ös építési övezet (BVSZ 14. §)

a./ szállásépület,

b./ lakosság alapfokú ellátását szolgáló intézmény, ellátó- és szolgáltató építmények,

c./ irodaépület.

Intézményterület

34-es építési övezet (BVSZ 24. §)

- a./ intézmények építményei,
- b./ ellátó- és szolgáltató építmény,
- c./ lakó- és szállásépületek.

35-ös építési övezet (BVSZ 25. §)

- a./ egészségügyi, szociális, művelődési és nevelési-oktatási, testnevelési és sportolási, tudományos és nem üzemi jellegű kutatási intézmények építményei,
- b./ közhasználatú kerttel is rendelkező intézmények (állatkert, botanikus kert, arborétum építményei)
- c./ lakó- és szállásépületek.

(2) A 05-ös építési övezetben melléképületek közül:

- a./ személygépjármű-tároló,
 - b./ háztartással kapcsolatos tárolóépület,
 - c./ műterem,
 - d./ kiskereskedelmi üzlet
- helyezhető el.

II. FEJEZET **Övezeti előírások**

Lakólétesítmények elhelyezése

6. §

(1) Az 1. §-ban meghatározott területen belül lakólétesítmények elhelyezésére szolgáló területek a BVSZ szerinti 13, 05, (részben 34) építési övezetbe tartoznak, és azokra az általános előírások mellett a 6. § (2), (3) bekezdés részletes övezeti előírásai érvényesek.

(2) A 13-as jelű építési övezetben a 2. § (1) és az 5. § alapján építhető épület.

a./ Az övezetben egységes beépítési koncepcióban igazolt beépítés alakítható ki a jelen szabályozás és a mellékelt szabályozási terv keretei között.

b./ A létesíthető legnagyobb homlokzatmagasság a meglévő állapot szerint építhető illetve emeletráépítés megengedett. Megengedett homlokzatmagasság a 19,5 m-t nem haladhatja meg.

c./ Az övezet területének 1 m²-ére eső épület bruttó szintterület legfeljebb 0,50 épület m²/telek m² lehet és hektáronként legfeljebb 50 lakás helyezhető el a meglévő és megmaradó lakásokat is figyelembe véve.

A 05 jelű építési övezet teljes közművesítéssel ellátott egyedi telkein meglévő ikerházas beépítés az alábbiak szerint építhető át:

d./ Az övezetben meglévő lakótelkeken elsősorban lakóépületek helyezhetők el. Egy telken legfeljebb 2 lakás létesíthető.

e./ Megengedett legnagyobb homlokzatmagasság: 5 m. A meglévő 3,5 m-es ereszmagasság maximálisan 1,5 m-rel emelhető meg.

f./ A jelenlegi tetőhajlásszögek az átépítésnél, a ráépítésnél illetve az épületbővítésnél is megtartandók.

Közösségi létesítmények elhelyezése

7. §

(1) Általános rendelkezések:

a./ Az 1. §-ban meghatározott területen belül közösségi létesítmények elhelyezésére szolgáló területek a BVSZ szerinti 34.es építési övezetbe tartoznak

b./ Intézményterületen teljes közművesítéssel kialakított (egyedi vagy tömb) telken egységős beépítési koncepcióban igazolt beépítés alakítható ki a jelen szabályzat és a mellékelt szabályozási terv keretei között.

(2) A 34-es jelű építési övezetben:

a./ Szabadonálló, zárt sorú, oldalhatáron álló beépítés egyaránt kialakítható.

b./ A megengedett homlokzatmagasság a Rákóczi út mellett max.: 7,5 m.

c./ Az övezet egyéb területein a kialakult homlokzatmagasság a mértékadó.

Emeletráépítés (max. 3 m), illetve tetőtérbeépítés részletes rendezési terv készítése nélkül is engedélyezhető.

d./ Megengedett beépítettség a 35 %-ot nem haladhatja meg.

e) Az övezet építési telkei beépítésre nem kerülő részének legalább 2/3-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

(3) a./ A 35-ös jelű építési övezetben szabadonálló beépítés megengedett.

b./ A kialakult homlokzatmagassághoz igazodó épület építhető.

c./ Az övezet építési telkeinek beépítésével egyidőben gondoskodni kell a telek zöldfelületének kialakításáról oly módon, hogy a telek területének minimum 50%-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

Közlekedési területek és létesítmények

8. §

(1) A közúthálózat elemei:

I. r. főút: II. Rákóczi Ferenc út

Szabályozási szélessége: 53 m

A Csillagtelep felőli szabályozási vonala megtartandó.

(2x2 forgalmi sáv + gyorsvillamos)

Gyűjtőutak: Szabadság utca

Erdősor utca

Kölcsey utca

Szabályozási szélességük kialakult.

Új gyűjtőút építendő a sportpálya keleti oldalán.

Lakóutak: A további utcák lakóutak - kialakult szabályozási szélességgel:
a Nap utca és a Csillag utca

A lakóutak közül:

a Kohász utca,
az iskola-óvoda tömböt megkerülő utca,
a Gál-ispán utca,
a Vasöntő utca
vegyes használatú burkolattal építendő ki, és lakó-pihenő övezetként javasolt.

- (2) A gyalogúttal közösen kerékpárutat kell kialakítani a központ felől a Zrínyi utcán érkező nyomvonal folytatásaként a Vénusz utca keleti oldalán, lehetőség szerint úgy, hogy legalább egy oldalát sövény szegélyezze.
- (3) Parkolóhelyeket a közlekedési területeken belül - adott kapacitással - megfelelően társítva kell kialakítani. Két parkolóhelyenként 1 nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő fa ültetendő, a parkoló területén, ill. közvetlen környezetében. (Iskola téri iskola és óvoda.)

Közműlétesítmények

9. §

- (1) A teljes tervezési területen teljes közművesítés kötelező.
- (2) Az 1. és 2. sz. tömb rekonstrukciójával kötelező a teljes közművesítés az ehhez szükséges szolgalmi jogok biztosításával.
- (3) A 6-15. sz. tömböknél a lakásszám-növelése csak a közcatorna kiépítése mellett lehetséges.

Zöldfelületek

10. §

- (1) A zöldfelületi rendszer közterületként kialakított, közparkként működő Iskola tér nevű zöldterület a szabályozási tervek 71-es övezetként feltüntetett területrészt.
- (2) A közparkban az OÉSZ-től eltérően csupán 1 %-os beépítési lehetőség engedélyezhető.
- (3) A közparkban
 - a./ a pihenés, szórakozás (pl. játszótér),
 - b./ a testedzés különböző formái (tornaszerek),
 - c./ és a területet igénybe vevők ellátásához szükséges berendezések (esőbeálló, árnyékoló, illemhely, stb.)építmények helyezhetők el.

(4) A közparkban 10 %-os burkolati arány engedhető meg, a lombkorona szintje érje el és huzamosan biztosítsa a 60-80 %-os borítottságot.

(5) A közkertek területén a kisgyerekek számára legyen biztosított a játszótérhasználat. A kikapcsolódásnak és a testedzésnek kizárólag csak kis helyigényű és csendes foglalkozást lehetővé tevő formái engedhetők meg.

(6) A közkertek borítottsági aránya 60 %, lombkoronaszint borítottsága min. 50-60 % legyen.

(7) A közkert használat alá vont felületeit a közúttól, a közutat kísérő tömegközlekedés megállóitól, gépkocsiparkolóktól és leállósávoktól, valamint a közterületi gyalogos forgalomtól több szintes növényzet válassza el.

(8) A 200843 hrsz-ú iskola és a 200678 hrsz-ú óvoda intézményterületének bővítése a közterületből az intézménykertté váló részterületek zöldfelület szigorú védelme biztosításával engedélyezhető.

(9) a) A családház lakóterület telkein felújítás esetén törekedni kell a max. 10 %-os burkolati arány betartására.

b) A Csillag utca, Nap utca, Erdősor utca, Szabadság utca és Rákóczi út által közrefogott tömbökben a minőségemeléssel járó fejlesztés során telkenként átlag 3 új fa beültetése javasolt.

c) A Nap utca, Csillag utca mentén a családház telkek előkertjei rovására történő útbővítés és leállósáv-építést a leállósáv kötelező fásításával kell egyensúlyozni. A fasort képező ültetvény az utcaképet pozitívan befolyásoló klónozott egyedekből alakuljon ki, - javasolt fafaj: *Koelreuteria paniculata* (csörgőfa).

(10) A szabályozási terven megkülönböztetett jellel feltüntetett idős és értékes faegyedeket helyi védelemben kell részesíteni. Kiemelt figyelem illeti meg a Művelődési Ház környezetében található tölgyfákat (*Quercus* sp.).

(11) Helyi védelemben szükséges részesíteni a területet karakterizáló idős és túlnyomó részben értékes fajokból álló fasorokat. Az idős fasorok utcaképfarmáló és kondicionáló szerepük miatt kiemelkedő jelentőségűek.

Védendő fasorok:

Erdősor utca,
Akácfa utca,
Kertész utca,
Kazánház utca,
Szabadság utca,
Nagykalapács utca,
Vasöntő utca,
Kohász utca
ma már vegyes állományú fasorai.

- (12) A fasori pótlásokat az adott fasor domináns fafajával kell elvégezni. az egytípus állapotú és habitusú vegyes fasorok állományát a kiöregedésig meg kell hagyni (Erdősor utca platánelegyes hársfasora).
- (13) A tervezési területen új parkfaként ill. sorfaként csak min. 10 cm átmérőjű, klónozott egyedek ültethetők ki.
- (14) A főforgalmi utak mentén a három szintes növénykiültetés megvalósítására kell törekedni.
- (15) A szabályozási terven KT-vel jelölt területekre kertépítészeti tervet kell készíttetni.
- (16) Két parkolóhelyenként 1 db fa ha a közterületen kerül kialakításra. Az építésügyi hatóság környezetben is kijelölhet faültetésre területet, amennyiben a parkolóhelyen nincs rá mód.

Környezetvédelem

11. §

(1) A környezetvédelmi előírások

- a./ a föld,
- b./ a levegőtisztaság,
- c./a vízminőség védelmére,
- d./ a zaj elleni védelemre,
- e./ a hulladékgazdálkodásra, továbbá
- f./ a települési környezetvédelemre
irányulna

(2) A föld védelme

a./ Az elszennyezett talajrétegeket és a hulladéktól, törmeléktől megtisztított felszínt kötelező elszállítani a területről. Az építkezéseket csak szennyeződéstől mentes talajon lehet elkezdni.

b./ Ki kell zárni minden olyan tevékenységnek a területre történő betelepítését, ami a talajt és a talajvizet szennyezheti.

c./ Csepelen a vízbázis védelme miatt minden későbbi szolgáltatásnak a területi megjelenése előtt hatósági és közegészségügyi engedélyezési eljárást kell folytatni az adott - esetleg a talajt szennyező anyagokkal folyó tevékenység betelepülése és megkezdése előtt.

(3) A levegőtisztaság védelme

a./ A levegő tisztaságának védelme érdekében határérték feletti légszennyezéssel járó tevékenységet, új létesítményt nem szabad a tervezési területre telepíteni, építeni.

b./ Az új lakások, intézmények a legkorszerűbb fűtéstechnológiával épülhetnek meg, a meglévő épületekben a még elmaradt fűtőkorszer-sítést rövid távon meg kell oldani.

c./ A korszerű tüzelési technika alkalmazását a tervezési területen kívül működő és a tervezési területet érintő - hatásterületen belüli - szennyező források esetében be kell vezetni (gázfűtés).

d./ Az Erdősor utca, Szabadság utca, Vénusz utca által közrefogott terület kiemelten védett levegőtisztaság-védelmi kategóriába sorolása javasolt.

e./ A tervezési területen a nehéz gépjárművekkel bonyolított teherforgalom nem engedélyezhető meg. A zöldfelületek borítottsági viszonyaira vonatkozóan a 8. § (8) bekezdése rendelkezik. A fasorok hiánypótlásával, a megtartásra javasolt fák védelmével, és új fák telepítésével a lombköbméter további növekedését szükséges megvalósítani. A tervezési területen fásított parkolók létesítése, a meglévő parkolók fásítása kötelező.

f./ A tervezési területen semmilyen bűzhatással járó tevékenység nem folytatható.

g./ A Rákóczi Ferenc út és az Erdősor utca, valamint a Rákóczi Ferenc út, Szabadság utca kereszteződésére nézve hatásvizsgálatot szükséges készíteni a levegőszennyezettség és a zajcsökkentés eszközrendszerének keresése érdekében. Az említett pontokban mérőhelyek kijelölésére is szükség van, ahol a levegőszennyezettséget vizsgáló és regisztráló immissziómérés és zajmérés együttesen történjen.

(4) A víz védelme

A csatornahálózati rendszer tökéletesítése, szétválasztott rendszer kiépítésének befejezése szükséges. A vízvezeték-hálózat meghibásodásának javításán kívül a hibamegelőzés eszközeit tökéletesíteni szükséges.

(5) Zaj- és rezgés elleni védelem

a./ A fő forgalom a II. Rákóczi Ferenc úti és az Erdősor u., valamint Szabadság utcai házsorai védelmére az akusztikai védelem technológiai eszközeit kell alkalmazni.

b./ A közúti forgalomból származó zaj- és rezgésterhelés megengedett hatértékének megközelítését és elérését kell megcélozni a 4/1984. (I.23.) EüM sz. rendelet alapján. A lakóterületre és pihenés céljára fenntartott területrészekre érvényes határértékeket a helyi önkormányzati szabályozással - a szankcionálás lehetőségével is érve - szabályozni kell. Erre vonatkozóan a Budapest-Csepel Önkormányzata 42/94. és a 43/94. (X.18.) Kt. rendeletben foglaltak érvényesítendők.

c./ A Rákóczi Ferenc út és az Erdősor utca, valamint a Rákóczi Ferenc út, Szabadság utca kereszteződésére nézve hatásvizsgálatot szükséges készíteni a levegőszennyezettség, és a zajcsökkentés eszközszerének keresése érdekében. Az említett pontokban mérőhelyek kijelölésére is szükség van, ahol a levegőszennyezettséget vizsgáló és regisztráló immissziómérés és zajmérés együttesen történjen.

(6) Hulladékgazdálkodás

a./ A területen veszélyes hulladék keletkezésével járó tevékenység nem engedhető meg.

b./ A háztartások szelektív hulladékgyűjtését, a hulladék rendszeres elszállítását az önkormányzati hulladékgazdálkodási rendelkezésekkel szükséges szabályozni, ami kiterjed a helyi sajátosságok érvényesítését magába foglaló és a fővárosi rendszerbe csatlakoztatható szisztéma és eszközszer részleteire.

(7) Települési környezetvédelem

A településhigiéniai alapkövetelmények és településesztétikai igények között szerepeljen a min. 60 %-os borítottság a jelenlegi lomköbméterarány növelésének feladata, és a kedvezőtlen utcaképet, városképet eredményező felületek növényzettel való takarása, és a fasorok pótlása.

A határértékeket:

a./ a zaj- és rezgésvédelem tekintetében a 4/1984. (I.23.) EüM számú rendelet,

b./ a sugárzás tekintetében az MSZ 16260/1 állami szabvány,

c./ a levegő tisztaságának védelméről szóló előírásokat a 21/1986. (VI.2.) MT számú rendelet, és a végrehajtásáról intézkedő 4/1986. (VI.2.) OKTH számú rendelkezés,
d./ a vízminőség tekintetében a 4/1984. (II.7.) OVH számú rendelet állapítja meg.

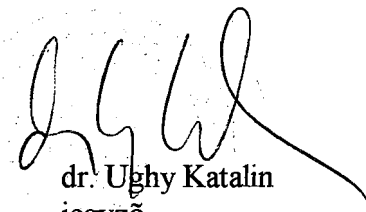
Átmeneti előírások 12. §

- (1) A tervben ábrázolt és javasolt övezetmódosítások, melyek a kerületi alapterv programjával összhangban vannak a kerületi alapterv jóváhagyásával válnak érvényessé.
- (2) A kerületi alapterv jóváhagyásáig az építési hatósági munkát jelen szabályozási előírások és terv szerint kell folytatni.
- (3) Az alapterv ellenkező értelmű döntése esetén e terv felülvizsgálandó.


Záró rendelkezések 13. §


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


Tóth Mihály
polgármester


dr. Ughy Katalin
jegyző

Záradék: Kihirdetve 1996. június 25-én.


dr. Polgár György
polgármesteri titkárság vezetője



GENERAL INFORMATION

1. Name of the project: _____

2. Date: _____

3. Location: _____

4. Scale: _____

5. Drawing No.: _____

6. Project No.: _____

7. Client: _____

8. Architect: _____

9. Engineer: _____

10. Surveyor: _____

11. Other: _____

12. _____

13. _____

14. _____

15. _____

16. _____

17. _____

18. _____

19. _____

20. _____

21. _____

22. _____

23. _____

24. _____

25. _____

26. _____

27. _____

28. _____

29. _____

30. _____

31. _____

32. _____

33. _____

34. _____

35. _____

36. _____

37. _____

38. _____

39. _____

40. _____

41. _____

42. _____

43. _____

44. _____

45. _____

46. _____

47. _____

48. _____

49. _____

50. _____

51. _____

52. _____

53. _____

54. _____

55. _____

56. _____

57. _____

58. _____

59. _____

60. _____

61. _____

62. _____

63. _____

64. _____

65. _____

66. _____

67. _____

68. _____

69. _____

70. _____

71. _____

72. _____

73. _____

74. _____

75. _____

76. _____

77. _____

78. _____

79. _____

80. _____

81. _____

82. _____

83. _____

84. _____

85. _____

86. _____

87. _____

88. _____

89. _____

90. _____

91. _____

92. _____

93. _____

94. _____

95. _____

96. _____

97. _____

98. _____

99. _____

100. _____

PROPERTY INFORMATION

1. Name of the property: _____

2. Address: _____

3. City: _____

4. State: _____

5. Zip: _____

6. Owner: _____

7. Title: _____

8. Date of acquisition: _____

9. Description of the property: _____

10. _____

11. _____

12. _____

13. _____

14. _____

15. _____

16. _____

17. _____

18. _____

19. _____

20. _____

21. _____

22. _____

23. _____

24. _____

25. _____

26. _____

27. _____

28. _____

29. _____

30. _____

31. _____

32. _____

33. _____

34. _____

35. _____

36. _____

37. _____

38. _____

39. _____

40. _____

41. _____

42. _____

43. _____

44. _____

45. _____

46. _____

47. _____

48. _____

49. _____

50. _____

51. _____

52. _____

53. _____

54. _____

55. _____

56. _____

57. _____

58. _____

59. _____

60. _____

61. _____

62. _____

63. _____

64. _____

65. _____

66. _____

67. _____

68. _____

69. _____

70. _____

71. _____

72. _____

73. _____

74. _____

75. _____

76. _____

77. _____

78. _____

79. _____

80. _____

81. _____

82. _____

83. _____

84. _____

85. _____

86. _____

87. _____

88. _____

89. _____

90. _____

91. _____

92. _____

93. _____

94. _____

95. _____

96. _____

97. _____

98. _____

99. _____

100. _____



(M)

B

