

BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Budapest-Csepel Önkormányzata

30/1996.(VI.25.) Kt rendelete

*a Bp. XXI. kerület, Csepel Víztisztítómű térsége
(Duna-kerülethatár - II. Rákóczi F. u. - 7242. u. közötti terület)
részletes rendezési tervéről*

Budapest-Csepel Önkormányzata
30/1996. (VI.25.) Kt. rendelete
a Bp. XXI. ker. Csepel, Víztisztítómű térsége
(Duna-kerülethatár-II. Rákóczi F. u.-7242. u. közötti 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

ALKALMAZÁSI ELŐÍRÁSOK

Az előírások hatálya

1. §

- 1./ Jelen rendelet hatálya Budapest XXI. ker. Csepel területének a mellékelt szabályozási tervben lehatárolt részére (hrsz-ú ingatlanokra) terjed ki.
- 2./ Jelen rendelet csak a mellékelt szabályozási tervvel együtt érvényes.

Az előírások alkalmazása

2. §

- 1./ A mellékelt 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 határvonalat.
- 2./ A kötelező jelleggel szabályozott elemek módosítása a terv módosítását vonja maga után. A módosítás esetén a vonatkozó rendelkezések, általános érvényű előírások szerint kell eljárni.
- 3./ 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, a Budapest Városrendezési Szabályzatnak, az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a vonatkozó szabványoknak, jelen részletes rendezési tervnek és jelen szabályozási előírásoknak megfelelően szabad.

4./ Abban az esetben, ha a helyi övezeti előírásokban meghatározott övezeti jellemzők közül a szintterület (fedettség), a beépítési százalék vagy a homlokzatmagasság (szintszám) egymásnak ellentmondanak - a környezethez való illeszkedés érdekében - az utóbbi értékeket kell meghatározónak tekinteni.

5./ A területen elhelyezésre kerülő létesítmények, funkciók és a terv céljai közötti összhang biztosítását, illetve a rendezési terv szándékainak való megfelelést - az engedélyezési terv részeként kidolgozott - környezeti hatástanulmányban igazolni kell.

6./ Előzetes környezetvédelmi hatásvizsgálatokat kell végezni, amely alapján meghatározható a konkrét teendők köre.

Az I. fokú építésügyi hatóság - az engedélyezési eljárás keretében és indokolt vagy a környezetet nyilvánvalóan kedvezően befolyásoló tevékenység esetében - a környezeti hatástanulmány készítésétől eltekinthet.

II. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

A terület felhasználása

3. §

1./ A tervezési terület a módosított Fővárosi Övezeti Terv szerint az alábbi övezetekbe tartozik:

a./ 51-es övezetbe a vízmedrek és vízgazdálkodási területek tartoznak. (BVSZ 30. § 2. bek.)

b./ 13-as övezet: laza, városias beépítés céljára kijelölt - telepszerűen beépülő - lakóterület. (BVSZ 18. §)

c./ 34-es övezet: az övezet az intézményterületnek elsősorban a lakosság alapfokú ellátását biztosító intézmények elhelyezésére szolgáló része. (BVSZ 24. §)

d./ 42-es övezet: a területnek a 41-es övezetben nem említett egyéb ipari építmények, telepek elhelyezésére szolgáló része. (BVSZ 26. § 3 bek.)

Telekalakítás:

4. §

1./ A telekalakítási tervek kidolgozása során a mellékelt szabályozási tervben feltüntetett kötelező szabályozási vonalakat és előírt szabályozási szélességeket be kell tartani.

2./ A részletes rendezési tervnek megfelelő, javasolt (irányadó jellegű) telekalakításokat a mellékelt szabályozási terv tartalmazza.

3./ A mellékelt szabályozási tervben feltüntetett telekhatárok az RRT módosítása nélkül megváltoztathatók az alábbi esetekben:

3.1. telekegyesítés esetén,

3.2. telekhatár módosítás esetén abban az esetben, ha: a módosítás mértéke legfeljebb az érintett telkek összterületének 20%-ára terjed ki és:

a./ az a telkeken nem hoz létre újabb, a hatályos építési előírásoknak meg nem felelő állapotot, vagy

b./ az előírásoknak megfelelő állapot létrehozására irányul.

3.3. új tel(k)ek csak abban az esetben alakítható ki, ha:

a./ az megfelel a terv céljainak,

b./ a mellékelt szabályozási tervben az megengedett, és az illetékes I. fokú építésügyi hatóság ahhoz hozzájárul, de a tel(k)ekterület ebben az esetben is meg kell haladja az övezeti előírásokban meghatározott legkisebb területet.

4./ A területen egyedi és tömbtelkek is kialakíthatók jelen szabályozási előírások, a mellékelt szabályozási terv és az övezeti előírások keretei között.

4.1. A területen a tömbtelek beépíthetőségét, a beépítés módját egységes építészeti (beépítési) koncepcióban kell igazolni az engedélyezési eljárás keretei között.

A területen elhelyezhető létesítmények rendeltetése

5. §

1./ A területen a 3. § előírásai alapján meghatározott rendeltetésű létesítmények helyezhetők el, a jelen szabályozási előírások valamint a mellékelt szabályozási terv vonatkozó előírásai szerint.

Létesítmények elhelyezése

6. §

1./ A területen:

- a./ bármely létesítményt elhelyezni, valamint ilyen célra építésügyi hatósági engedélyt kiadni csak az 1. és 2. § alapján szabad.
- b./ amennyiben a terület már részlegesen beépült és a megengedett új beépítés megvalósítását az Országos Építési Szabályzat valamilyen rendelkezése korlátozza vagy nem teszi lehetővé, ott ezeknek az építkezéseknek a megvalósítására csak a hatályos OÉSZ megfelelő rendelkezései alól előzetesen megszerzett eltérési engedély alapján kerül sor.
- c./ A területen az előkert legkisebb méretét a mellékelt szabályozási terv rögzíti.
- d./ A területen a feltáró utakhoz csatlakozóan - telken belül (vagyonbiztonsági szempontokat figyelembe véve lehetőleg lekerítés nélküli) - parkoló céljára szolgáló területet kell kialakítani.

2./ A területen:

- a./ új épület létesítése, továbbá,
- b./ a terep 1,0 méternél nagyobb megbontásával járó földmunka, illetve,
- c./ a terepszint 1,0 méternél nagyobb mértékű megváltoztatása (pl. részű, feltöltés, bevágás, stb.) csak az érintett területre („területi egységre”, ill. indokolt esetben az I. fokú építési hatóság által előírt szomszédos egységekre) vonatkozó tereprendezési terv szerint végezhető. A terv ki kell terjedjen a felszíni, - a talaj- és a rétegvíz viszonyokra, illetve azok kezelésének műszaki megoldására, továbbá az adott építési tevékenységgel összefüggően feltétlenül együttkezelendő terület lehatárolására.
Az építési engedélyezési eljárás során az illetékes építésügyi hatóság a fenti terv ellenőrzését, ill. felülvizsgálatát elrendelheti!
- d./ a telekhatáron a csatlakozó és a telken belül kialakított rendezett terepszint közötti legnagyobb eltérés legfeljebb 1,00 méter lehet.
- e./ Amennyiben a telkek (építési helyek) tereprendezése a területet feltáró új úthálózat magassági vonalvezetését is megváltoztatja, az a terv módosítását vonja maga után!

f./ A 6. § 2. c. pontban meghatározott földmunkák esetében, ha arra a meglévő közműhálózat javítása vagy rekonstrukciója miatt kerül sor, a fentebbi kötelező előírásoktól az I. fokú építési hatóság eltekinthet.

3./ A területen az engedély nélkül vagy attól eltérően létesített építmény továbbá cégtábla, reklámhordozó, stb. fennmaradását csak akkor szabad engedélyezni, ha az a hatályos előírásoknak, továbbá a jelen RRT-nek megfelelő vagy annak megfelelően átalakítható. Ez utóbbi esetben ez a kötelezettség a fennmaradási engedély feltétele.

4./ Épületekre vonatkozó előírások:

4.1. új épület elhelyezése: a területen a 2. §. 5. bekezdésében hivatkozott hatályos előírásoknak, továbbá a mellékelt szabályozási tervnek megfelelően helyezhető el.

a./ A területen meglévő épület teljes bontása esetén új épület jelen szabályozási előírások, valamint a mellékelt szabályozási terv alapján, az alábbiak szerint létesíthető:

- az elbontásra kerülő épületet a javasolt építési vonalon kell újraépíteni.
- teljes bontás esetén a beépített alapterületet az övezeti előírásoknak megfelelően kell meghatározni,

4.2. A területen meglévő épület emeletráépítéssel és/vagy magastető létesítésével történő bővítésére csak a mellékelt szabályozási tervnek megfelelően kerülhet sor.

a./ Tetőtérbeépítés csak a jelen szabályozási előírások szerint, a 2. §. 3. bekezdésének megfelelően és akkor létesíthető, ha a tetőtérbeépítés az eseti és általános szabályoknak megfelel.

b./ Az új magastető hajlásszöge - megközelítőleg - legyen azonos az épület közvetlen környezetében álló szomszédos (épület(ek) tetősíkjának lejtésszögével.
Fentiek hiányában a tető lejtését az illetékes I. fokú építésügyi hatóság határozza meg.

c./ A magastetőn nyílást úgy kell kialakítani, hogy az(ok) illeszkedjen(ek) a környezet arculatához.

4.3. A területen a meglévő épülethez csatlakozóan bővítmény létesítése vagy más, a beépített terület vagy az épület tömegének megváltoztatásával járó beavatkozás megengedett.

- a./ Bővítmény létesítésére - terepszintalatti bővítés kivételével - az új épületek kialakítására vonatkozó előírások érvényesek.
- b./ Terepszint alatti bővítés esetén a terepszint alatti beépítettség legnagyobb mértékét úgy kell meghatározni, hogy a telken kialakítandó összefüggő zöldfelület részeként, legalább 6,00 méter széles, fás növényzet telepítésére alkalmas alapincézetlen sáv maradjon.
A sáv javasolt legkisebb szélességét indokolt esetben, az illetékes építésügyi hatóság műszaki szükségességből ettől eltérően is megállapíthatja.

4.4. Az épület tömegének megváltoztatását eredményező egyéb beavatkozás esetén biztosítani kell, hogy az épület illeszkedjék a környezetében lévő épület(ek) homlokzatképzéséhez, tömegképzéséhez, megjelenéséhez.

4.5. A fentiekben nem említett egyéb bővítmény kialakításának feltételeit az illetékes építési hatóság - jelen szabályozási előírások keretei között - esetileg állapítja meg.

5./ Melléképület:

- a./ A területen melléképület céljára általában:
 - a főépületen belül,
 - a terepszint alatt kell helyiségeket kialakítani.
- b./ Önálló melléképület a főépülettel azonos minőségben létesíthető.
- c./ Önálló melléképület a vonatkozó általános előírások alapján helyezhető el, illetve alakítható ki. Amennyiben az önálló melléképületre vonatkozó általános előírások nem nyújtanak elegendő alapot az építési feltételek meghatározására, a főépületekre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.

5.1. A területen az utcai építési vonalon álló garázs, sorgarázs nem létesíthető.

5.2. A területen:

- a./ pavilon és hasonló jellegű létesítmény - általában - nem helyezhető el, információs-, jegyárusító-, buszváró-, esővédő pavilon, telefonfülke, nyilvános WC és a főépület funkcióját kiegészítő pavilon kivételével.

A főépület funkcióját kiegészítő pavilon csak a közvetlen környezetet is magában foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhetők el.

Közterületen csak információs-, jegyárusító-, buszváró-, esővédő pavilon, telefonfülke, nyilvános WC helyezhető el.

- b./ sátor, (lakó)kocsi és hasonló jellegű létesítmény nem helyezhető el - kivéve ha az eseti (alkalomhoz kötött, illetve rövid időre szóló) ideiglenes engedély alapján kerül elhelyezésre, a közvetlen környezetet is magában foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával.
- c./ fóliasátor, üvegház, stb. csak indokolt esetben, a hátsókertben, illetve a közterület felől (takartan) helyezhető el, az övezeti előírásoknak megfelelően, az illetékes építésügyi hatóság engedélyével.

6. Építmény, melléképítmény:

- a./ A területen kerítés csak építési engedély alapján létesíthető.
- b./ A területen közterületen vagy közterületről láthatóan csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus hirdetőberendezés, egyéb reklámhordozó, tájékoztató (információs) rendszer, stb. helyezhető el, a vonatkozó hatályos rendelkezések keretei között, egységes koncepció alapján.

A területen hirdetőberendezés, reklámhordozó, illetve tájékoztató rendszer eleme a területre vonatkozó reklámszabályzat (konceptió) hatályba lépéséig csak építési engedély alapján, a hatályos jogi szabályoknak megfelelően helyezhető el.

7./ Egyéb létesítmény:

- a./ A területen az utcai árusítás tilos, kivétel a vendéglátó létesítmény előtti, ülőfogyasztás céljára - külön eljárás keretében - engedélyezett közterületi terasz.
- b./ A területen mobil árusítóhelyek működtetése csak akkor engedélyezhető, ha:
 - egységes koncepció részeként kerül megvalósításra, és
 - a mobil árusítóhelyeket üzemén kívüli időben a területről eltávolítják.
- c./ A területen közterületen vagy közterületről láthatóan csak a környezet arculatához illeszkedő, esztétikus utcabútor és egyéb köztárgy stb. csak a közvetlen környezetet is magában foglaló vizsgálat alapján, az illetékes szakhatóságok egyetértésével helyezhető el, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között.

8./ A közterület hasznosítása esetén az engedély kiadását elvi engedélyezési eljárásnak kell megelőznie.

Környezetvédelem

7. §

1. A föld védelme:

- a./ A területen a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendeleheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát, illetve az erre vonatkozó minősítés felülvizsgálatát. A területen található, a környezetet károsító hulladéko(ka)t a területelőkészítés során el kell távolítani.
- b./ A területen bármely létesítményt csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni. A felszíni és az egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről - a talaj védelme érdekében - az illetékes (szak)hatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.
- c./ A létesítményeket a talaj szennyezésének elkerülése érdekében úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító (folyékony) hulladékok és veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a talajba.
- d./ A terület előkészítése során a termőföld védelméről, összegyűjtéséről, megfelelő kezeléséről és újrahasznosításáról gondoskodni kell.

- e./ A fentiekben nem említett, a talaj védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

2./ Levegőtisztaság védelem:

- a./ A levegő tisztaságának védelme érdekében a levegő minőségi határértéket az 5/1986. (VIII. 10.) EÜM rendelet szerint kell megállapítani.
- b./ A terület rendeltetésének megfelelő tevékenység környezeti hatásai elleni védelmet szolgáló védőterületet védőtávolságot, védőberendezést és védőnövényzetet az adott telken belül kell kialakítani.
- c./ A fentiekben nem említett, a levegőtisztaság védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

3./ A víz védelme:

- a./ A felszíni vizek elvezetésének módját a tereprendezésre, a (felszíni) vízelvezetőrendszerre és a szivárgórendszerre vonatkozó - a legalább az összefüggően kezelendő területre kidolgozott - terv(ek)ben kell meghatározni.
- b./ A területen vízvételi hellyel ellátott létesítményt csak a csatornahálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni. A felszíni és az egyéb vizek elvezetéséről, kezeléséről - a felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében - az illetékes (szak)hatóság(ok) előírásai szerint kell gondoskodni.
- c./ A területen a felszíni vizek védelme - a bemosódás elkerülése - érdekében a feltöltés(ek) kialakítására a környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében előírhatja a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát, illetve az erre vonatkozó minősítés felülvizsgálatát.
- d./ A területen található, a környezetet károsító hulladéko(ka)t a területelőkészítés során el kell távolítani.
- e./ A létesítményeket - a talaj szennyezésének elkerülése érdekében - úgy kell kialakítani, hogy az ott keletkező, a környezetet károsító (folyékony) hulladékok és (folyékony) veszélyes hulladékok ne kerülhessenek a csapadékvízvezető csatornahálózaton keresztül a befogadóba.
- f./ A 6. §. 1. bekezdésében foglaltak vízvédelmi célokat is szolgálnak.

- g./ A fentiekben nem említett, a vizek védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.
- h./ A felszín és a felszín alatti vizek védelmének érdekében a területen folyó tevékenységre minden esetben vízkárelhárítási tervet kell kidolgozni, az illetékes hatósággal jóvá kell hagyatni.

4./ Csendvédelem:

- a./ A területen zaj- és rezgésterhelés csökkentése, valamint a csend védelme érdekében, - a főforgalmi és forgalmi utak érintett szakaszai mentén - az újonnan létesítendő lakó-, oktatási- és szociális létesítmények esetében azok zaj elleni megfelelő védelmét biztosítani kell.
- b./ A fentiekben nem említett, a csend védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

5./ Élő természet védelme:

- a./ A területen meglévő fát (növényzetet) kivágni csak indokolt esetben és csak a hatályos jogszabályoknak megfelelően szabad.
- b./ A területen az építés miatt engedély alapján megszüntetett, elhalt, továbbá az engedély nélkül eltávolított növényzet visszapótlásáról gondoskodni kell. Ha a fakivágásra építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kihelyezendő növényzet fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- c./ A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, a telepítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.
- d./ A visszapótlásra szánt növényzetet - lehetőség szerint - az eredeti helyen vagy annak közvetlen környezetében kell telepíteni.
- e./ Az ingatlan közterületről látható be nem épített (burkolatlan) felületeit kertként kell kialakítani és fenntartani.
- f./ A visszapótlásra szánt növényzet kihelyezéséről - ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor - az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni.

6./ Hulladékgazdálkodás:

- a./ A területen keletkező hulladék átmeneti - elszállításáig, illetve semelegesítéséig történő - tárolásáról, elhelyezéséről a létesítmények kialakítása (és átalakítása) során úgy kell gondoskodni, hogy megakadályozható legyen a hulladék talajba, felszín alatti vízbe és levegőbe jutása. A területen keletkező veszélyes hulladék kezelését, elszállításig történő átmeneti tárolását és elszállítását a vonatkozó hatályos rendelet előírásai szerint kell végezni.
- b./ A fentiekben nem említett, a hulladékgazdálkodásra vonatkozó kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

Az épített környezet védelme, a városkép védelme

8. §

- 1./ A terület táji megjelenésének, és helyi karakterének megőrzése, és fejlesztése, az arcualatteremtés érdekében a környezettől idegen formai, szerkezeti stb. megoldások nem alkalmazhatók. Az alkalmazható növényzet fajtáját, a kihelyezés módját az I. fokú építésügyi hatóság - az engedélyezési eljárás keretében - szakhatóságok bevonásával - meghatározhatja, vagy korlátozhatja.
- 2./ A területen a rálátásban érvényesülő látványhoz és a környezethez való illeszkedést biztosítani kell.
- 3./ A területen az I. fokú építésügyi hatóság az épületek, építmények teljes homlokzati felújítását írhatja elő, amennyiben azok nem felelnek meg az elvárható műszaki és esztétikai állapotnak (nem felelnek meg a környezetnek, illetve a városképnek).
- 4./ A nem beépített ingatlanok megfelelő karbantartását, a szabad terület gondozását az I. fokú építésügyi hatóság előírhatja.

Közlekedés

9. §

1./ A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét a mellékelt szabályozási terv rögzíti.

2./ A területen a közterületek (utcák, vegyeshasználatú utak, gyalogutak stb.) kialakítását átalakítását az utcák, terek berendezési tárgyainak - köztárgyak - elhelyezését is tartalmazó terv(ek) szerint kell elvégezni, a kertészeti tervekkel és az információs (tájékoztató) rendszer elemeivel összehangolva.

3./ A területen a közterületi gyalogutak, járdák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezését a műszaki adottságok nem teszik lehetővé, illetve ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát.

4./ Parkolás:

- a./ A közterületen a parkolóhelyeket fásított parkolóként kell kialakítani. Két parkolónként 1 fa ültetendő a parkolóban, ill. közvetlen környékén.
- b./ A területen a járdán megengedett parkolásra csak rendkívül indokolt esetben, az illetékes szakhatóságok engedélyével és az üzemeltető (fenntartó) előzetes hozzájárulásával kerülhet sor. Ebben az esetben a parkolóhelyek kijelöléséről (felfestéséről) és a jelzés fenntartásáról gondoskodni kell.

5./ A területen a funkcionális egységekre tartozó „legalább a hatályos szabályzat által előírt számú gépkocsi elhelyezésről telken belül kell gondoskodni, illetve a terület telkein (építési helyein) csak annyi funkcionális színterület létesíthető, amelynek előírt parkolóigénye - az általános és az eseti előírásoknak megfelelően - kielégíthető.

6./ Az indokolt forgalomkorlátozásokat, a tehermentesítő utak kialakítását és az előbbiekhöz kapcsolódó forgalomszervezési intézkedéseket egységes úttervek alapján kell kialakítani.

Közművek

10. §

- 1./ A területen a közműhálózatokat, és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati előírásoknak és eseti szakhatósági, illetve az üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.
- 2./ A közmű létesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OÉSZ előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat, előírásokat figyelembe kell venni.
- 3./ A tervezési területen bármilyen építményt elhelyezni csak teljes közművesítéssel szabad.
- 4./ A területen a közüzemi közműhálózatokat közterületek alatt kell elhelyezni az MSZ 7487/2 szerint.
- 5./ A területen szükséges transzformátor(oka)t a szakhatóságok, illetve az üzemeltető által meghatározott hely(ek)en, közterületen vagy közterületről közvetlenül megközelíthetően kell elhelyezni.
- 6./ A meglévő közműlétesítmények biztonsági védőtávolságait figyelembe kell venni.
- 7./ A tervezési területen bármely építési tevékenység csak a vízbázis területének és védelmének figyelembevételével végzendő.
- 8./ A közműhálózatok, bekötővezetékek, mélygarázs, pince stb. létesítése, továbbá a terep 1,00 méternél nagyobb mértékű megbontásával járó beavatkozás - általában bármely mélyépítés-jellegű tevékenység - a felszíni és egyéb vizek távoltartásával, illetve megfelelő elvezetésével, a talajviszonyoknak megfelelően végezhető.
- 9./ A tervezett létesítmények vízellátása a meglévő hálózat kiegészítésével megoldható.

10./ A javasolt vezetékek a szomszédos területekkel együtt egységes hálózatszerbe illesztendők.

11./ A meglévő nagyatmárójú vízvezetékek védelméről gondoskodni kell.

12./ A Vízműtelep vízáadó rétegének védelme érdekében további fejlesztés csak szennyvízcsatornázás esetén engedélyezhető.

13./ Házi vízbekötést csak a szennyvízcsatornára való rákötés után lehet engedélyezni.

14./ A tervezett telephelyi létesítmények és lakóépületek a Duna mértékadó árvízszintje fölött min. 0,5 m-rel (B 103,30 m szinten) építhetők.

15./ Energia közműhálózatok szabályozási előírásai:

a./ Villamos és távbeszélő hálózatok esetében az IpM 11/1984. (VIII. 2.) sz. rendelet és az MSZ 7487 sz. szabvány,

b./ földgáz hálózatok esetében az IpM 6/1982. (V. 6.) sz. rendelet és az MSZ 7048 sz. szabvány rögzíti.

III. FEJEZET

ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Az övezeti előírások alkalmazása

11. §

Az övezeti előírásokat az általános előírásokkal és a mellékelt szabályozási tervvel együtt kell alkalmazni.

„E” jelű építési övezetek (egyéb területek)

12. §

1./ E-51-Vízisztító/ E jelű építési övezet:

X sorszámú tömbjének

E-51 jelű építési övezetbe sorolt, teljes közművesítéssel kialakított tömbtelkén egységes beépítési koncepcióban igazolt beépítés alakítható ki a jelen szabályzat és a mellékelt szabályozási terv keretei között.

VÍZTISZTÍTÓ Az övezet a vízgazdálkodással kapcsolatos tevékenységekhez szükséges létesítmények - általában szabadonálló - épületek, továbbá a fentiek működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges egyéb létesítmények elhelyezésére szolgáló terület, a BVSZ 30. §. 2. bekezdés figyelembe vételével.

1.1. Homlokzatmagasság:

a./ Az utcaképhez és a környezethez való illeszkedés, a benapozási feltételek és a jellemző utcakeresztmetszet(ek) figyelembevételével - általában és tekintettel az ütemezett kiépítésre - a környező épületek mértékadó homlokzatmagasságának megfelelő épület(ek) létesíthető(k).

b./ Legnagyobb homlokzatmagasság (H_{max}) értékét az I. fokú építési hatóság a technológiai igények mérlegelésével esetileg határozza meg.

1.2. Beépítettség:

A telek legnagyobb beépítettségét az I. fokú építési hatóság - az engedélyezési eljárás keretében - esetileg határozza meg.

1.3. Szintterület:

A telken létesíthető legnagyobb szintterületet (bruttó szintterület = épület m^2 /telek m^2) az I. fokú építési hatóság esetileg határozza meg.

1.4. Egyéb előírások:

- a./ Az ingatlanok minden 200 m^2 -e után legalább egy fa telepítéséről és fenntartásáról kell gondoskodni. Amennyiben az ingatlan adottságai, a beépítettsége vagy más ok miatt a fenti számú fa kihelyezése az ingatlanon belül nem biztosítható, az illetékes építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében meghatározza a telepítés helyét (lehetőleg az érintett ingatlan környezetében).
- b./ Az ingatlan szabad területeit úgy kell kialakítani, hogy a növényzettel fedett területek - általában - összefüggő zöldfelületet alkossanak, a „zöldbeágyazott jelleg” erősítése érdekében.
- c./ A Vízmű területén csak a rendeltetésszerű tevékenység során keletkező hulladékanyagok kezelése, tárolása engedhető meg.

„L” jelű építési övezet

13. §

1./ LV - 13 - T/K (F+4: kialakult) jelű építési övezet:

X sorszámú tömbjének

LV-13 jelű építési övezetbe sorolt, teljes közművesítéssel kialakított, meglévő telepszerűen beépülő lakóterület.

T Tömbtelken, egységes beépítési koncepcióban igazolt beépítés alakítható ki a jelen szabályzat és a mellékelt szabályozási terv keretei között és az illetékes szakhatóságok állásfoglalása alapján. Az övezetben illetékes szakhatóságok állásfoglalása alapján. Az övezetben lakólétesítmények és elsősorban azok működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges egyéb létesítmények helyezhetők el.

Az övezet területén a fentiekén túlmenően egyéb létesítmények is elhelyezhetők abban az esetben, ha azok az övezet elsődleges rendeltetését (lakóterület) nem zavarják.

K a létesíthető legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb a kialakult mértékű, F+4 szint magasságú (16,5 m) lehet, a B.103,30 magassági érték felett.

1.1. Homlokzatmagasság:

- a./ Az utcaképhez és a környezethez való illeszkedés, a benapozási feltételek és a jellemző utcakeresztmetszet(ek) figyelembevételével - általában és tekintettel az ütemezett kiépítésre - a környező épületek mértékadó homlokzatmagasságának megfelelő épület(ek) létesíthető(k).
- b./ Legnagyobb homlokzatmagasság (H_{max}) nem haladhatja meg a 16,50 m értéket.
- c./ Meglévő épület tetőszerkezetének átalakítása (és beépítése) vagy magastető létesítése (és beépítése) esetén a tetőtéri szint következtében meglévő a homlokzatmagasság nem növelhető.

1.2. Beépítettség:

- a./ Új épület esetén a telek legnagyobb beépítettsége nem haladhatja meg a 25% értékét.
- b./ Már meglévő épület bontása esetén az új épület létesítésére vonatkozó előírások érvényesek.
- c./ A zöldfelületek aránya legalább 60% kell legyen (a burkolt és beépített területek aránya legfeljebb 40% lehet.)

1.3. Szintterület:

A szintterületi mutató értéke nem haladhatja meg a 0,50 értéket, kivéve ha az illetékes építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretei között - a környezethez való illeszkedés érdekében, a telek (építési terület) adottságai által indokolt esetben esetileg hozzájárul a szintterület túllépéséhez. Az eltérés a szintterületi mutató legfeljebb 0,10 (épület m²/telek m²) mértékű növelése lehet.

2.4. Egyéb előírások:

- a./ A tömbtelken hektáronként legfeljebb 50 lakás helyezhető el.
- b./ Az ingatlanok minden 100 m²-e után legalább egy fa telepítéséről és fenttartásáról kell gondoskodni. Amennyiben az ingatlan adottságai, a beépítettsége vagy más ok miatt a fenti számú fa kihelyezése az ingatlanon belül nem biztosítható, az illetékes építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében meghatározza a telepítés helyét (lehetőleg az érintett ingatlan környezetében).
- c./ Az építési engedély kérelméhez be kell nyújtani a terület magassági adatait igazoló anyagot is.

„INT” jelű építési övezetek (intézményterület)

14. §

1./ INT-34-IRODA/10,5 jelű építési övezet:

X sorszámú tömbjének

INT-34 jelű építési övezetbe sorolt, teljes közművesítéssel kialakított (egyedi vagy tömb) telken egységes beépítési koncepcióban igazolt beépítés alakítható ki a jelen szabályzat és a mellékelt szabályozási terv keretei között.

Az övezetben a környező területek ellátását szolgáló és a környezeti adottságoknak megfelelő szolgáltató-, lakó- és szálláslétesítmény, továbbá a fentiek működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges egyéb létesítmények helyezhetők el. Az övezet területén a gépjárművekkel kapcsolatos szolgáltatás (üzemanyagtöltő állomás, autómosó és ez utóbbiakhoz kapcsolódó személygépjármű karbantartó műhely, szabadtéri gépjárműtelep, stb.) nem helyezhető el.

10,5 a létesíthető legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 10,5 m lehet.

1.1. Homlokzatmagasság:

Legnagyobb homlokzatmagasság (H_{max}) értékét a mellékelt szabályozási terv rögzíti, de nem haladhatja meg a 10,50 m értéket. A mellékelt szabályozási tervben feltüntetett homlokzatmagasság értékei az új épület(rész)ek legnagyobb homlokzatmagasságaként értelmezendő az épület(ek) valamennyi homlokzatán.

1.2. Beépítettség:

- a./ Új épület esetén a telek legnagyobb beépítettsége nem haladhatja meg a mellékelt szabályozási tervben meghatározott értéket, illetve a 35%-ot.
- b./ Meglévő épület bontása esetén az új épület létesítésére vonatkozó előírások érvényesek.
- c./ A beépítésre nem került telekrész 2/3-át növényzettel fedetten kell kialakítani.

1.3. Egyéb előírások:

Az ingatlanok minden 200 m²-e után legalább egy fa telepítéséről és fenntartásáról kell gondoskodni. Amennyiben az ingatlan adottságai, a beépítettsége vagy más ok miatt a fenti számú fa kihelyezése az ingatlanon belül nem biztosítható, az illetékes építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében meghatározza a telepítés helyét (lehetőleg az érintett ingatlan környezetében).

„IP” jelű építési övezetek (ipar- és egyéb termelő területek)

15. §

1./ IP-42-7,5 K jelű építési övezet:

X sorszámú tömbjének

IP-42 jelű építési övezetbe sorolt, teljes közművesítéssel kialakított (egyedi vagy tömb) telken egységes beépítési koncepcióban igazolt beépítés alakítható ki a jelen szabályzat és a mellékelt szabályozási terv keretei között.

Az övezet önálló üzem, kapcsolódó irodaház, irodajellegű létesítmény, szolgálati lakó- és szállásépület, a környezethasználat jellegének megfelelő, a környezetet a vonatkozó törvényekben meghatározott környezetterhelési határérték alatti mértékű kibocsátással terhelő létesítmények elhelyezésére kijelölt, általában

szabadonálló épületek, továbbá a fentiek működéséhez, illetve működtetéséhez szükséges egyéb létesítmények elhelyezésére szolgál.

7,5 (K) a létesíthető legnagyobb homlokzatmagasság legfeljebb 7,5 m lehet, ill. a kialakult beépítés szerint.

1.1. Homlokzatmagasság:

- a./ Legnagyobb homlokzatmagasság (Hmax) értékét a mellékelt szabályozási terv rögzíti, de az nem haladhatja meg a 7,5 m értéket. A mellékelt szabályozási tervben feltüntetett homlokzatmagasság értékei az új épület(rész)ek legnagyobb homlokzatmagasságaként értelmezendő az épület(ek) valamennyi homlokzatán.
- b./ Meglévő épület tetőszerkezetének átalakítása (és beépítése) vagy magastető létesítése (és beépítése) esetén a tetőtéri szint következtében a kialakult homlokzatmagasság nem növelhető a meglévő homlokzatmagasságnál tovább nem emelhető, ill. új épület esetén 7,5 m lehet.

1.2. Beépítettség:

- a./ Új épület esetén a telek legnagyobb beépítettsége nem haladhatja meg a mellékelt szabályozási tervben meghatározott értéket, illetve a 45%-ot.
- b./ Már meglévő épület bontása esetén az új épület létesítésére vonatkozó előírások érvényesek.
- c./ A zöldfelületek aránya legalább 40% kell legyen (a burkolt és beépített területek aránya legfeljebb 60% lehet).

1.3. Egyéb előírások:

- a./ Az ingatlanok minden 100 m²-e után legalább egy fa telepítéséről és fenntartásáról kell gondoskodni. Amennyiben az ingatlan adottságai, a beépítettsége vagy más ok miatt a fenti számú fa kihelyezése az ingatlanon belül nem biztosítható, az illetékes építési hatóság az engedélyezési eljárás keretében meghatározza a telepítés helyét (lehetőleg az érintett ingatlan környezetében).

- b./ Az ingatlan szabad területeit úgy kell kialakítani, hogy a növényzettel fedett területek - általában - összefüggő („keretszerű”) zöldfelületet alkossanak a telekhatárok mentén, a „zöldbeágyazott jelleg” erősítése érdekében.
- c./ A területen az eredeti rendeltetésnek megfelelő tevékenység (betonelemgyártás) folytatása megengedett. Ebben az esetben a környezet megfelelő védelméről (talajszennyezés, légszennyezés, zaj, rezgés, stb.) a csatlakozó területek rendeltetésszerű használata, illetve a vízbázis és vízgazdálkodási létesítmények védelme érdekében - telken belül - gondoskodni kell.
- d./ A saját területen keletkező, a környezetet terhelő hatások ellen saját területen belül kell védekezni. Ezért:
 - az üzemi és lakóterület határán minimum 2,5 m magas, tömör felületű zaj- és látványzáró kerítést,
 - az üzemi területek oldalán védőzöld sávokat kell kialakítani.
- e./ A területen épület(ek) - a részletes rendezési terv módosítása nélkül - az irányadó építési hely határain belül helyezhetők el, a vonatkozó egyéb előírások keretei között (pl. épületek közötti távolságok, technológia, magasság, beépítettség, stb.)

16. §

Átmeneti rendelkezések

- (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

17. §

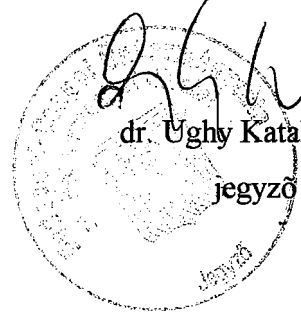
1./ E rendelet kihirdetése napján lét hatályba.

2./ Ezzel egyidejűleg a terv területére vonatkozó korábbi rendelkezések és előírások érvényüket veszítik.

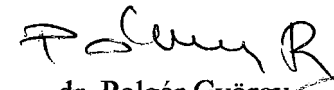

Tóth Mihály
polgármester




dr. Ughy Katalin
jegyző



Záradék: Kihirdetve 1996. június 25.


dr. Polgár György
polgármesteri titkárság vezető



B

M

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12

12



Symbol	Description
[Symbol]	Building footprint
[Symbol]	Street
[Symbol]	Walkway
[Symbol]	Parking lot
[Symbol]	Landscaping
[Symbol]	Water feature
[Symbol]	Other

Scale 1:1000

