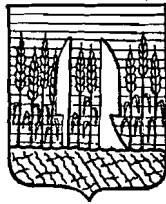


BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ - TESTÜLETE

Budapest-Csepel Önkormányzata

40/1996.(X.8.)Kt. RENDELETE

az R-27565 számú részletes rendezési terv részleges módosításáról
a Cservenka u. - Völgy u. - Zrínyi u. - Erdősor u. által
határolt területre (a tervezett SPAR-ABC tömbjére) vonatkozóan

Budapest-Csepel Önkormányzata
40/1996.(X.8.) Kt. RENDELETE

az R-27565 számú részletes rendezési terv részleges módosításáról
a Cservenka u.- Völgy u.- Zrínyi u.- Erdősor u. által határolt területre
(a tervezett SPAR-ABC tömbjére) vonatkozóan

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

AZ ELŐÍRÁSOK HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA

1.§

- /1./ Jelen rendelet Budapest XXI. Csepel, Cservenka u.- Völgy u.- Zrínyi u.- Erdősor u. által határolt területre(a tervezett SPAR-ABC tömbje), -201030, 201031/3, 201031/4, 201031/6, 201031/8, 201031/65, 201031/66, 201031/67, 201031/68, 201031/69, 201031/70, 201031/71, 201031/76, 201339, 201664/3, 201664/4, 201664/6, 201664/7, 201664/9 (201591), 201711 hrsz. telkek területére- terjed ki.
- /2./ Az /1./ bekezdésében lehatárolt területen -a továbbiakban : "tervezési terület"- területet felhasználni, építési területet kialakítani, azt beépíteni, út- és egyéb közlekedési létesítményt, továbbá közműhálózatot és bármely létesítményt elhelyezni, valamint e célokra építésügyi hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a terület szabályozási tervének és jelen szabályozási előírásoknak megfelelően szabad.
- /3./ A szabályozási előírás csak a szabályozási tervvel együtt értelmezendő és csak azzal együtt érvényes.

Általános előírások

2.§

- /1/. Jelen szabályozási tervet kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- az utak szabályozási vonalait és méreteit,
 - az építési területet,
 - a beépítési vonalat,
 - a terület rendeltetését,
 - az övezeti jellemzőket.

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Területfelhasználás

3.§

- /1/. A terület változatlanul a BVSZ szerinti 13-as övezetű lakóterületi területfelhasználási kategóriába sorolt.
- /2/. Az OÉSZ és a BVSZ előírásain túli építési előírásokat az alábbi paragrafusok tartalmazzák. Az építés és telekalakítás csak az alábbi paragrafusokban megszabott feltételek maradéktalan teljesülése után engedélyezhető.

Általános beépítési előírások

4.§

- /1/. A tervezési területen a létesítménykialakítás ütemezetten is lehetséges. Az I. megvalósítási ütembe tartozó intézmény-, illetve pavilonkialakítás a II. ütemű úthálózat és parkolási rendszer korrekciót megelőzően, attól függetlenül is megvalósítható.
- /2/. A területen létesítendő épületek a telken belül jelen előírásoknak megfelelő beépítési mód szerint helyezhetők el a szabályozási és övezeti tervben szereplő kötelező építési vonal, ill. építési terület figyelembevételével. A telkeken önálló elhelyezésű melléképület nem építhető.

A beépítést megelőzően talajmechanikai vizsgálatban kell tisztázni a terület beépíthetőségét.
- /3/. Az alkalmazott építési anyagoknak jó minőségűeknek kell lenniük. Az alkalmazott anyagoknak és építészeti stílusnak összhangban kell lenniük az adott létesítmény funkciójával, azt a tömegformálásnál is figyelembe kell venni. A kontrasztos és szürke színek alkalmazása kerülendő. Homlokzaton lemez-, műanyagborítás nem alkalmazható. Az új épületeken a kialakult állapothoz igazodóan lapostető alkalmazása kívánatos.
- /4/. A terület telkein nem létesíthető kerítés.

BVSZ 13-as övezetű lakóterület

5.§

- /1/. A kereskedelmi, szolgáltatási célú alapfokú intézményt a 201031/3 hrsz-ú telken kell kialakítani. A kialakítás feltételei a következők:
- Ezen telek egyedi telek, főépületként csak alapfokú, kereskedelmi, ill. szolgáltatási jellegű intézményi funkciójú épület létesíthető.
 - A telek beépítésénél a Cservenka utcában kialakult építési vonalat be kell tartani. A létesítményt ezen túl a szabályozási tervlapon lehatárolt építési területen belül kell elhelyezni. A létesíthető áruházi főépület maximum 38%-os beépítési aránnyal (tervezetten 2100 m² alapterületen) valósulhat meg. Az elhelyezhető épület egyszintes (földszintes) lehet, maximális homlokzatmagassága 6,5 m. (Ez azt jelenti, hogy a bruttó szintterületi mutató maximum 0,38 lehet az épület m²/ telek m²-t tekintve.)
 - Csak az építési területen belül szabad kialakítani minden burkolt felületet. A burkolt felületek (épület, járda, parkoló, gyalogút) maximális aránya mindösszesen 74 %-ot érhet el.
 - Az egyéb beépítésre nem jelölt területrészeket, a határoló zöldfelületi részekkel összefüggően, közpark jelleggel kell kialakítani, és nem szabad beépíteni. Ezen felület minimális aránya 26 % a telek területére vetítve. Ebbe az értékbe a kötelezően fásított parkoló alapterületének 50 %-a beszámít.
 - A személy főbejáratot a szomszédos szolgáltatóház felőli homlokzaton kell kialakítani.
 - Az árufeltöltést a DNy-i, ill. ÉNy-i homlokzaton kell megoldani.
 - A létesítmény minden homlokzatát igényesen, a kerületi főépítéssel egyeztetve kell kialakítani, mert minden homlokzat jól látszó felület.
 - Az áruház megközelítését a szervízutak meghosszabbításáról kell megoldani.
 - A parkolási igényt az áruház előtt biztosított önálló, illetve a szervízút meghosszabbítására felfűzött parkolókkal kell megoldani.
 - A tervezett áruház tulajdonosa köteles tűrni, hogy a telkét igénybe vegye a Cservenka utcával párhuzamos szervízút. Ennek ellentételezéseképpen viszont az OÉSZ 78. §-a szerinti parkolóépítési kötelezettségének az előbbi telekigénybevétellel arányos részét közterületen helyezheti el.
 - A hulladéktartály-tárolót az ÉNy-i és DNy-i homlokzatok találkozásánál, előkertben, minőségi és jól rejtett kialakítással kell létesíteni.

- /2/. A kereskedelmi, szolgáltatási célú pavilonok a 201031/68 hrsz-ú telek lehatárolt részén alakíthatók ki. A kialakítás feltételei a következők:
- A 201031/68 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú közterületi egységen önálló építési telket nem lehet kialakítani a tervezett pavilonok számára, a terület továbbra is önkormányzati tulajdonú marad. Azon főépületként csak kereskedelmi, ill. szolgáltatási jellegű intézmény funkciójú épület létesíthető.
 - A szabályozási tervlapon ábrázolt építési területen belül kell a pavilonokat elhelyezni. Egy pavilonegység minimális szélessége 3 m, mélysége egységesen 5 m, minimális alapterülete 15 m², a maximális alapterülete 30 m². A megvalósítás során, a lehatárolt építési területen belül összességében minimum 90, maximum 150 m²-nyi pavilonsor létesíthető (minimum 3, maximum 10 pavilonegység).
 - A létesíthető pavilon az igénybevett önkormányzati tulajdonú területen kijelölt építési területen csak 100%-os beépítési aránnyal valósulhat meg. Az elhelyezhető épület egy (föld)szintes lehet, homlokzatmagassága 3,0-5,0 m közötti lehet. (Ez azt jelenti, hogy a bruttó szintterületi mutató maximum 1,0 lehet az épület m²/ építési terület m²-t tekintve.) A homlokzat magasságát a szemközti szolgáltatóház tér felőli homlokzatához kell arányosan igazítani. Az arányos homlokzatmagasság meghatározására az építési engedély kérelemhez a tervezett pavilonsorban és a meglévő üzletházban keresztül felvett merőleges utcametszetet kell készíteni és csatolni. Az arányosságot, tömegharmóniát, és a megjelenés esztétikáját a kerületi főépítész bírálja el.
 - A pavilonok tervezése, engedélyezése és kivitelezése csak egy időben történhet a megfelelő minőségi kialakítás biztosítása érdekében. A pavilonok az építési területen zárt sorúan helyezendők el.
 - A személy bejáratot a szomszédos szolgáltatóház felőli oldalon, az ÉNy-i homlokzaton kell kialakítani.
 - Az árufeltöltést a személybejáraton keresztül kell megoldani, ezért a pavilonsorban kizárólag olyan funkció alakítható ki, ahol a szakhatóság engedélyével az árufeltöltés a személybejáraton is megoldható.
 - A létesítmény minden homlokzatát igényesen kell kialakítani, mert minden homlokzat jól látszó felület.
 - A pavilon sor megépítése után utólag bővítésre, toldásra nincs mód, csak az állagmegóvó és felújító munkák végezhetőek el.
- /3/. A már megépült létesítményekre -201031/65, 201031/70, 201031/69, 201031/67, 201664/3 hrsz-okon lévő lakóépületekre, a 201664/7 hrsz-on lévő üzletházra ill. a Cservenka u.-Völgy u. sarkán meglévő pavilonépületre- az alábbi szabályrendszer vonatkozik:
- Ezen felsorolt területeken új önálló rendeltetési egység, vagy új épület csak akkor hozható létre, ha a konkrét telken meglévő épület megszűnik. Ebben az esetben a teljes 13-as övezetre vonatkozó új RRT-ben kell tisztázni a későbbi beépítés feltételeit.
 - A kialakult túlépült beépítés fenntartható, de az állagmegóvási és felújítási munkák kivételével új építési tevékenység az előző pont figyelembevételével végezhető a telkek területén.
 - Az állagmegóvási és felújítási munkák során az épületek megépítéskori homlokzati színrendszerétől, felületképzésétől eltérni csak a kerületi főépítész külön engedélyével lehet. Az épületeken kontrasztos színek nem használhatók.

Közlekedési terület

6.§

- /1/. A tervezési területen közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési célra létesítményt elhelyezni csak az OÉSZ-nek és jelen tervnek megfelelően szabad.
- /2/. A közutak, parkolók számára a szabályozási tervben meghatározott építési területek (szélességek) biztosítandók.
- /3/. Az építési szélességen belül csak a közút létesítményei, utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései, illetve utcafásítás helyezhetők el.
- /4/. A Cservenka utca melletti parkoló területén kialakított kerékpárút
- amennyiben az így csökkentett számú parkolóhelyre is szükség lesz - áthelyezhető.
(alkótelep belső területére tömbbelső tervezett zöldfelületére)

Közműellátás, közműlétesítmények

7.§

- /1/. A közműhálózatok, bekötések és közműlétesítmények elhelyezésénél az OÉSZ előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- /2/. A közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. Védőtávolságon belüli tevékenységet az érintett üzemeltetővel egyeztetni kell.
- /3/. Épületek építésére engedély csak a teljes közművesítés kiépítésével együtt adható.
- /4/. Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- /5/. A tervezési területen keletkező, a közcsatornába való vezetés feltételeitől eltérő szennyezettségű vizeket telken belül elő kell tisztítani (olaj-, zsír-, hordalékfogó, stb.), a közcsatornába csak megfelelő előtisztítás után szabad bevezetni.
Az előtisztítást a hatóságok által előírt mértékben kell elvégezni.
- /6/. A kivitelezés során ütköző közmű kiváltásáról, vagy megszüntetéséről gondoskodni kell. A megszüntethető vezetéket a földből el kell távolítani.

Környezetvédelem, zöldfelület

8.§

- /1./ A tervezési terület egészén az intenzív lakóövezetre vonatkozó környezetvédelmi előírások és normatívák tartandók be, az alapterv és az előzményi RRT övezeti besorolásának megfelelően.
- /2./ Az építési munkálatoktól származó átmeneti zaj-, rezgés- és légszennyezési többletterhelés hatásait minimalizálni kell.

- /3./ Az élelmiszer-áruház építése és üzembehelyezése a környezetvédelmi szempontból is megfelelő teljeskörű közműellátás és hulladékszállítás biztosításával engedélyezhető. A létesítmény (építési) területén hulladéklerakás, szennyvízleürítés átmeneti jelleggel sem engedhető meg.
- /4./ A terület beépítési lapján jelzett idősebb, értékesebb meglévő faállomány védelme, megtartása biztosítandó. Az építési területre eső fiatal faállomány áttelepítése megoldandó, minél nagyobb arányban a tervezési területen belüli felhasználással.
- /5./ A meglévő zöldsávok és parkosított területek felújítását, intenzív, használatnak megfelelő kiépítését biztosítani kell, a 300 m²-nél nagyobb, összefüggő zöldfelületeket amennyiben nem védőzöldsávok, lakóterületi közterületként kell kialakítani. Az új kereskedelmi létesítmény telkén lévő összefüggő zöldfelületet a hozzá kapcsolódó önkormányzati zöldfelülettel egységesen rendezendő.
- /6./ A meglévő és tervezett utak és parkolók védőzöldsávval, illetve fásított formában építendő ki. A parkolók felületét minimum 50%-ban növényzettel árnyékolni kell.
- /7./ A tervezési területen a zöldfelületeket kertészeti tervek alapján kell kialakítani.

INTÉZKEDÉSI ELŐÍRÁS


9.§

- /1./ A tervezett pavilonsor megépülése után a tervezési területen lévő, illetve a Cservenka és Völgy u sarkán kialakított zöldségesbódékat fel kell számolni.
- /2./ Az R-27565 számú eredeti RRT teljes tervezési területére el kell végezni az RRT felülvizsgálatot az időközben történt változások figyelembevétele érdekében. Ebbe az RRT felülvizsgálatba jelen szabályozási előírásokat át kell ültetni, és a tervezett új megoldásoknál a jelen anyaggal való szerves kapcsolatot kell megvalósítani.
- /3./ A tervezési terület közterületeire egységes kertészeti terv készítendő, amelyben biztosítani kell a tűzoltóutak helyigényét is.

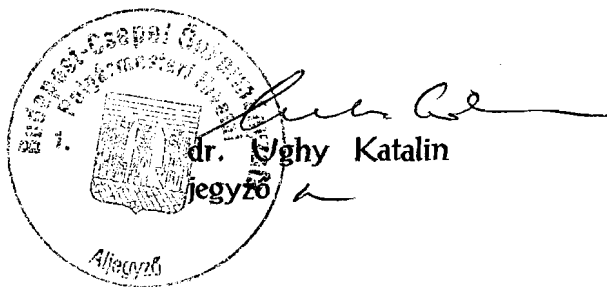
ZÁRÓRENDELKEZÉS

10.§

/1./ E rendelet kihirdetése napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg a terv területére vonatkozó korábbi rendeletek hatályukat veszítik.

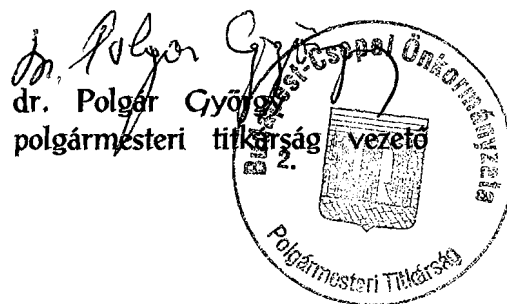


Tóth Mihály
Tóth Mihály
polgármester



dr. Vághy Katalin
dr. Vághy Katalin
jegyző

Záradék: Kihirdetve: 1996. október 8. napján

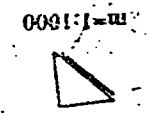


dr. Polgár György
dr. Polgár György
polgármesteri titkárság vezető











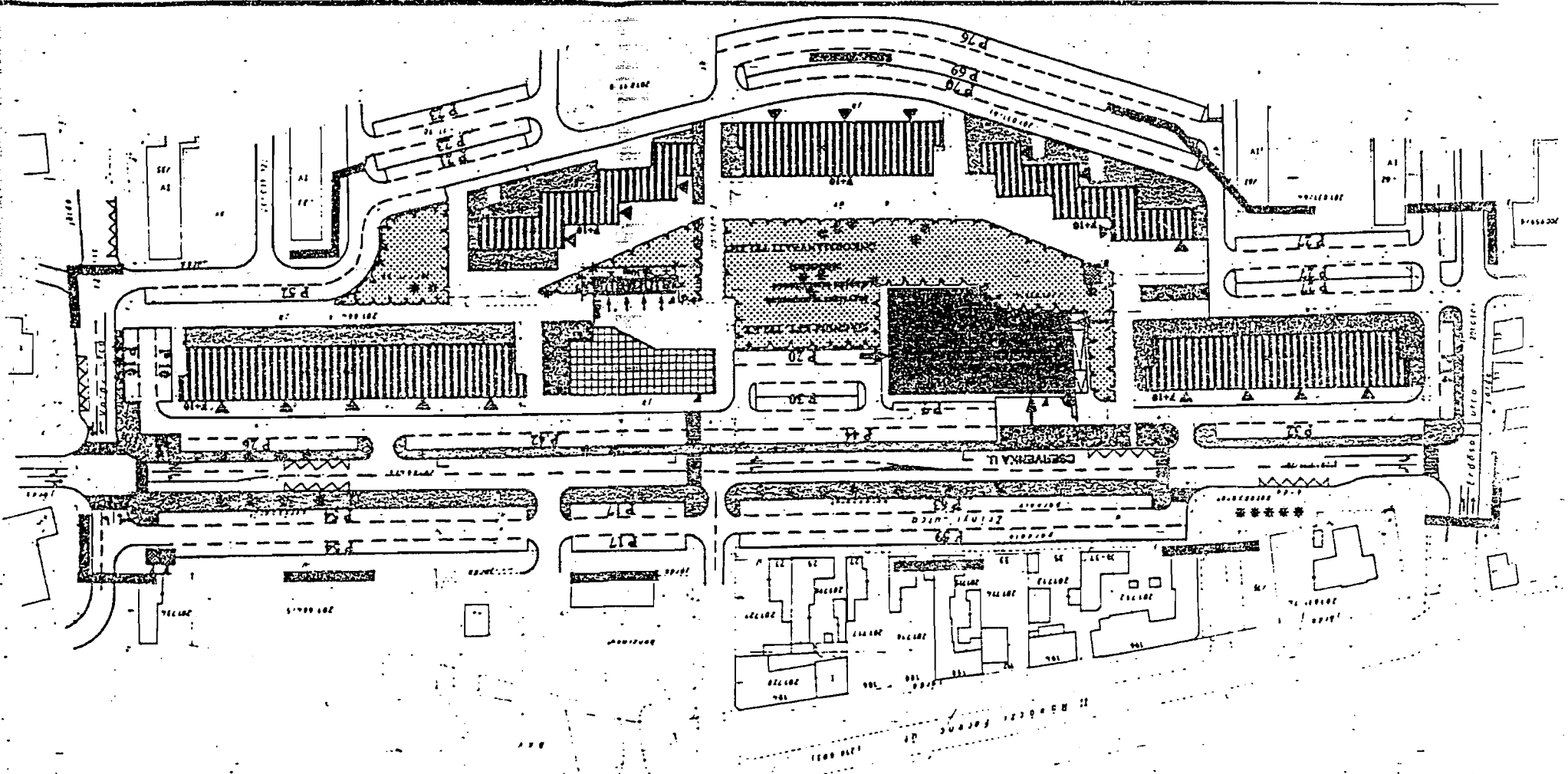
Az R-27 565 számú
 részletes rendezési terv
 részleges módosítása

II. ÖTMÉTERES ÉS ZÖLDTELJESÍTŐ
 JAVASLAT



m = 1:1000

-  KIVALSÓ KÖRNYEZETI MÓDOSÍTÁSOK
-  KIVALSÓ KÖRNYEZETI MÓDOSÍTÁSOK
-  KIVALSÓ KÖRNYEZETI MÓDOSÍTÁSOK
-  KIVALSÓ KÖRNYEZETI MÓDOSÍTÁSOK
-  KIVALSÓ KÖRNYEZETI MÓDOSÍTÁSOK
-  KIVALSÓ KÖRNYEZETI MÓDOSÍTÁSOK
-  KIVALSÓ KÖRNYEZETI MÓDOSÍTÁSOK
-  KIVALSÓ KÖRNYEZETI MÓDOSÍTÁSOK



**II. ÖTMÉTERES ÉS ZÖLDTELJESÍTŐ
 JAVASLAT**

Az R-27 565 számú részletes rendezési terv részleges módosítása

Révisz Péter Építési és Képzési Iroda Kft.

1122. Budapest, Mátyásföldi út 13-15.

1122. Budapest, Mátyásföldi út 13-15.

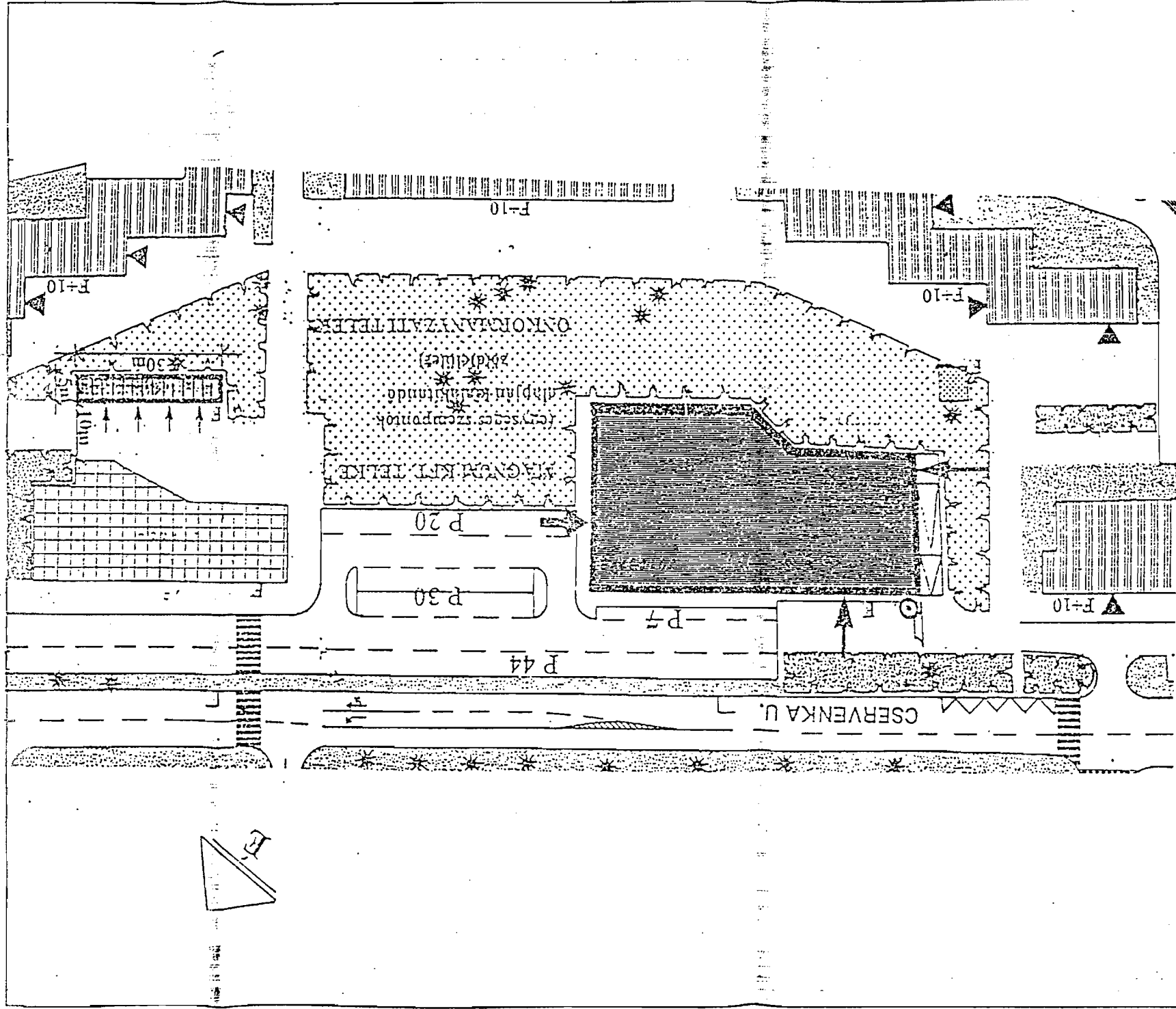
Révisz Péter Építési és Képzési Iroda Kft.

1122. Budapest, Mátyásföldi út 13-15.

1122. Budapest, Mátyásföldi út 13-15.

Révisz Péter Építési és Képzési Iroda Kft.

1122. Budapest, Mátyásföldi út 13-15.



AZ ÁBRA JELKULCSA A T-6. SZÁMÚ TERVLAPON.

PEST MEGYEI TERÜLET-TELFEJLÉS- KÖRNYEZET-TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT. 1122. BUDAPEST XILVÁROSPARTI ÚT 12-14. MEGHÍZÓ:		RAJZSÁM: T-5	
Bp-Csepel önkormányzat, Magnum Hungária KFT. A MUNKA CÍME: Az R-27565számú részletes terv és engedési terv részleges módosítása		TÖRZSSZÁM: P-3/96-96 III KELET: 1996.VIII. MLAJ: M=1:1 000 ÜGYVEZETŐ: Schuchmann Péter	
I. ÜTEMŰ BEÉPÍTÉSI JAVASLAT			
GENERAL-TERVEZŐ: Kovács Mihály	TERVEZŐ: Pekár Zoltán	TERVEZŐ: Lombár István	SZERKESZTŐ: Buják János