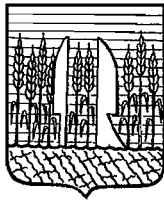


**BUDAPEST-CSEPEL**



**ÖNKORMÁNYZATA**

**KÉPVISELŐ - TESTÜLETE**

---

**Budapest - Csepel Önkormányzata**

**17/1997. ( VI.24. )Kt. RENDELETE**

**a Bajáki F. u. - Déli u. - Iparterület - Kert u. - Iparterület - Kert u. - Iparterület  
által határolt terület  
részletes rendezési tervéről**

**Budapest - Csepel Önkormányzata**  
**17/1997. ( VI.24. )Kt. RENDELETE**  
**a Bajáki F. u. - Déli u. - Iparterület - Kert u. - Iparterület - Kert u. - Iparterület 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 Étzv. 54. §-a felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

**SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK**

**Az előírások hatálya**

**1. §.**

**/ 1 /** A jelen rendelet a Budapest XXI., Bajáki Ferenc u. - Déli u. - Iparterület - Kert u. - Iparterület által határolt területre terjed ki.

**/ 2 /** Jelen RRT jóváhagyása utáni hatályba lépésével az /1/ bekezdésben meghatározott területre vonatkozó korábbi előírások érvényüket veszítik.

**Az előírások alkalmazása**

**2.§.**

**/ 1 /** Az 1.§ /1/ bekezdésben meghatározott területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, épületet, továbbá - a bányaműveléshez szükséges földalatti építmények kivételével - műtárgyat és más építményt tervezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak az Országos Építési Szabályzatnak (OÉSZ) és a Budapesti Városrendezési Szabályzatnak (BVSZ), az általános érvényű hatósági előírásoknak és e rendeletben előírtaknak megfelelően szabad.

**/ 2 /** Jelen szabályozási előírások kizárólag a szabályozási tervvel együtt érvényesek.

**/ 3 /** Az 1.§ /1/ bekezdésben meghatározott területen belül Budapest Főváros Közgyűlésének 54/1993 (1994.II.1.) sz. rendelete a Bajáki F. u. - Déli u. - Weiss Manfréd Gyár által határolt területen belüli épületegyüttest ( „belső” lakótelep ) Budapest helyi védettséggű értékeinek jegyzékére felvette.

**/ 4 /** Az 54/1993. (1994.II. 1.) sz. Bp. Főv. Közgyűlés rendelete 10.§ /2/ bekezdése alapján a védelem alatt álló értékek megőrzése érdekében - a hatályos jogszabályok keretei között - az illetékes elsőfokú építésügyi hatóság kötelezheti a védelem alatt álló, valamint védett együttesek területén található épületek, illetve építmények tulajdonosait ill. használóit:

- a jókarbantartásra, fenntartásra való kötelezettség teljesítésére,
- az azokat eléktelenítő, idegen részek eltávolítására,
- a védett értékek jellegének kifejezésére vagy hatásosabb érvényesülésére irányuló munkálatok elvégzésére,

a /4/ bekezdés alapján a jelzett munkálatok költségei a tulajdonos (használót) terhelik.

**/ 5 /** A részletes rendezési terv szabályozási tervén (továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a kötelező erejűen jelölt szabályozási vonalat és beépítési vonalat
- a tervezett létesítmények építési telkének nagyságát
- a telkek beépítési százalékát
- az épületek szintszámát
- az épületek homlokzatmagasságára és tetőidomára vonatkozó megkötéseket

**/ 6 /** A kötelező erejű elemek módosítása a részletes rendezési 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 az irányadók.

**/ 7 /** Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint a /4/ bekezdésben nem említett elemek tájékoztató jellegűek, azok a részletes rendezési terv módosítása nélkül is változtathatók.

### **Területfelhasználás**

#### **3.§**

**/ 1 /** Az 1.§ /1/ bekezdés szerinti terület 42-es és 34-es ( intézményterület ) övezeti kategóriába sorolt.

**/ 2 /** Az 1.§ /1/ bekezdés szerinti területen az övezeti besoroláson belül az alábbi lehatárolt területfelhasználási kategóriák vannak

- lakóterület
- intézményterület
- közlekedési terület

### **Telekalakítás**

#### **4.§**

**/ 1 /** Az 1.§ /1/ szerinti területen belül a 210330, 210332 és 210334 hrsz. telkek tekintetében telekalakítási terv készítése kötelező. A szabályozási terven jelölt javasolt telekhatár irányadó jellegű.

**/ 2 /** A Bajáki F. u. 1-3. sz. alatti volt Cs.M. orvosi rendelő 4420 m<sup>2</sup>-nyi, jelenleg a Csepel Gyárterület részeként bejegyzett telke önálló lehatárolásra kerül.

### **Létesítmények elhelyezése**

#### **5. §**

**/ 1 /** Az 1.§ /1/ szerinti terület az alábbi létesítmények elhelyezésére szolgál:

- v lakó létesítmények
- v közösségi létesítmények
- v közlekedési létesítmények
- v közmű létesítmények

## Lakólétesítmények

### 6.§

**/ 1 /** Az. 1.§ /1/ bekezdés szerint lehatárolt területen belül az övezeti besorolás megtartásával lakóterületként veendő figyelembe a Bajáki F. u. - Déli u. - Kert u. által határolt jelenlegi lakóbeépítés (210330, 210332, 210334 hrsz. telkek).

**/ 2 /** Az /1/ bekezdés szerinti lakóbeépítés jelenlegi tömbtelkes jellege a belső telekosztást követően egyedi lakótelkessé változik. A létrejövő egyedi lakótelkeken csak egy főépület állhat.

**/ 3 /** Az /1/ bekezdés szerinti lakóbeépítésen belül minden jelenlegi lakóépület megtartandó, a beépítettség a Kert u. 5. sz. melletti üres ikertelek beépítésén túl új lakóépülettel nem növelhető. az üres telek beépítésénél épületkontúr, párkánymagasság, tetőidom és homlokzatformálás tekintetében is a Kert u. 5. sz. épület közös telekhatárra tükrözése az irányadó.

**/ 4 /** A lakóbeépítés maximált szintszáma F+T, a jelenlegi párkánymagasság azonban még tetőtérbeépítés esetén sem növelhető.

**/ 5 /** A telkenkénti maximált beépíthetőség 210330 és 210334 hrsz. tömbtelken létrejövő lakótelkek esetében 25%, a 210332 hrsz. tömbtelken létrejövő lakótelkek esetén 35%.

**/ 6 /** Lakáscélú épületbővítés a beép. maximum adta lehetőségén belül csak a telek mélységében történhet, bővítés során az előkert és az oldalkert mérete nem változhat. A bővítmény homlokzatának anyagban és formálásban igazodnia kell a meglévő épülethez.

**/ 7 /** Tetőtérbeépítéssel csak meglévő lakás bővíthető, tetőtérben új lakás nem hozható létre. A meglévő párkánymagasságon túl tartani kell a jelenlegi fő tetőformát, illetve a jelenlegi tetőkiemelések helyét és szimmetriáját. Meglévő tetőkiemelések a jobb beépíthetőség érdekében (a szimmetria megtartása mellett) oromfalassá tehetők, az itt elhelyezhető függőleges ablakokon kívül a továbbiakban csak tetősíkú ablakok építhetők be. Újabb tetőkiemelés nem létesíthető, a fedés jelenlegi anyaga nem változhat.

**/ 8 /** A telkeken a beép. maximum adta lehetőségén belül garázsépítmény, illetve a BVSZ 14.§ /9/ bekezdése szerinti melléképítmények helyezhetők el. Garázs- és melléképület az előkert és oldalkert rovására nem telepíthető, kizárólag a hátsó telekhatárra illeszkedően, a meglévő lakóépület utcára merőleges építési vonalán belül, saját telekre lejtő tetőidommal helyezhető el. Azon telkek esetében , ahol a hátsó telekhatár a beépítésből nem értelmezhető, garázs- és melléképület az alábbiak szerint helyezhető el:

- v Bajáki F. u. 5-23. között a Vasút-sor felőli telekhatárra illeszkedően, telkenként a közös telekhatárra összefogatva.
- v Déli u. 3-7. között a Korház-köz felőli telekhatárra illeszkedően, telkenként a közös telekhatárra összefogatva.
- v Saroktelkek esetében (Korház-köz 1., Korház-köz 3., Vasút-sor 1.) a Szabályozási tervlap szerint.

**/ 9 /** Garázs- ill. melléképület hasznos alapterülete nem haladhatja meg a lakásonkénti 15 m<sup>2</sup>-t.

Az egységes megjelenés érdekében törekedni kell a lakásonkénti melléképületek telkenként összevont, a szomszédos melléképülettel koordinált, egyidejű megépítésére.

**/ 10 /** A melléképületek, melléképítmények és kerítés hatósági engedélyeztetése a kerületi főépítész szakmai állásfoglalása alapján történhet.

### **Közösségi létesítmények** **7.§**

**/ 1 /** Az intézmények (Csepeli Kórház, és a volt Cs.M. Rendelőintézet, távlatban vegyes rendeltetésű irodaház) telkét a terv tünteti fel.

**/ 2 /** A Csepeli Kórház területén belüli fejlesztés keretében az alábbi épületek helyezhetők el:

- v A jelenleg F+1 szintes, lapostetős „C” belgyógyászati szárny felett egy további épületszint ráépítése (intenzív osztály)
- v A Polgári Védelem kezelésében maradó Óvóhely felett két további szint építése (intézeti gyógyszertár és központi labor)
- v A jelenlegi „K” élelmezési épület helyén F+3 szintes új épület építése, amely összeköttetésben van a „B” és „C” épületekkel, valamint az Óvóhely feletti ráépítéssel.
- v Az összeköttetés az első emelet magasságában vezetett zárt közlekedőfolyosóval biztosítható.
- v A jelenlegi „D” épület helyén L-alakú, F+1 szintes üzemi épület építése
- v A fejlesztéssel egyidőben a „F” és „T” épületek bontásra kerülnek
- v Az intézményterület maximális beépítettsége 35% lehet

**/ 3 /** A Bajáki F. u. 1-3. sz. alatti volt Cs.M. Rendelőintézet F+6 szintes épülete tovább nem bővíthető. A továbbiakban részben egészségügyi, részben irodai funkciókkal működik.

### **Közlekedési létesítmények** **8.§**

**/ 1 /** Az 1.§ /1/ bekezdésben meghatározott területen belül közlekedési célra területet felhasználni és létesítményt elhelyezni csak az OÉSZ -nek és a jelenlegi szabályozási előírásoknak és terveknek megfelelően szabad.

**/ 2 /** A határoló és végleges utak kiépítése a közlekedési javaslat szerint szükséges.

**/ 3 /** A tervezett új létesítményeknél az OÉSZ által előírt parkolómennyiséget ingatlanon belül térszinten kell biztosítani.

**/ 4 /** A meglévő kórházi kapacitás kiszolgálására - tekintettel a szűk területre - gépjárműparkolót kell létesíteni a Kórház utca és a Vasút sor mentén.

### **Közműlétesítmények** **9.§**

**/ 1 /** A közművezetékek térszint alatti elrendezését az MSZ 7487/2-80 sz. szabvány tartalmazza. Vízvezeték előírt védőtávolsága épülettől DN 300-ig 3,0 m, vízvezetés védőtávolsága épülettől gravitációs csatorna esetén 3,0 m. A gázvezeték védőtávolságát az MSZ 7048 sz. szabvány írja elő, nyomásfokozattól és épületkategóriától függően.

**/ 2 /** A meglévő közművekhez (hálózatokhoz) való csatlakozásokat gondosan, előfeltárás alapján kell megtervezni és megépíteni. A közműkiváltásokat úgy kell megépíteni - illetve a felhagyott vezetékszakaszokat elbontani - hogy a közműszolgáltatásban kimaradás ne legyen.

## **Zöldfelület és környezetvédelem**

### **10.§**

**/ 1 /** A közterületen lévő fák és fasorok megóvandók, a szükséges pótlásokat ill. újrafásításokat el kell végezni.

**/ 2 /** A Bajáki F. u. 1-3 sz. épület telkén lévő , park igényességű rendezett zöldterület továbbra is megtartandó.

**/ 3 /** Környezetvédelmi rendelkezések

### **3.1** Levegőtisztaság - védelem

Új létesítmények és technológiák telepítésénél levegőtisztaság-védelmi szempontból a védett I. kategória előírásait kell betartani.

A tervezési területen nem végezhető olyan tevékenység, amely a megengedett légszennyezési határérték túllépését eredményezheti.

### **3.2** Hulladékgazdálkodás

A tervezési területen keletkező kommunális hulladékot heti rendszerességgel kell elszállítani.

Ha az RRT területén működő cégek tevékenységéből veszélyes hulladék keletkezik, akkor a veszélyes hulladék tulajdonosának meg kell akadályozni, hogy a veszélyes hulladék annak gyűjtése, előkezelése, hasznosítása során a talajba, a felszíni és felszín alatti vizekbe vagy a levegőbe jutva a környezetet károsan szennyezze.

A tervezési területen keletkező veszélyes hulladékok gyűjtését, kezelését, hasznosítását és ártalmatlanítását a 102/1996. (VII.12.) A veszélyes hulladékokról szóló kormányrendeletben előírtak szerint kell végezni.

A fertőzés veszélye miatt az egészségügyi intézményekben keletkező veszélyes hulladékok kezelése, ártalmatlanítása során az Állami Népegészségügyi és Tisztiorvosi Szolgálat előírásai szerint kell eljárni.

### **3.3** Talaj, talajvédelem

Az RRT területén új technológiák megvalósítása előtt a beruházóknak környezetföldtani szakvéleményt kell készíteni a már meglévő talaj- és talajvíz- szennyezések feltárására. A részletes feltárás alapján a szennyezés-mentesítést a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőség bevonásával kell elvégezni.

### 3.4 Vízvédelem

A vizek védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni. (1995. LVII. Törvény a Vízgazdálkodásról)

Az RRT területén a talajvíz vizsgálatok fokozottan szennyezett talajvizet, illetve magas Hg -tartalmú talajvizet jeleztek, új technológiák beépítése esetén részletes feltárás alapján a szennyezés-mentesítést a területileg illetékes környezetvédelmi felügyelőség bevonásával és a volt Csepel Művek RRT-jének környezetvédelmi programjában javasolt módon kell végezni.

Az RRT területén lévő kiskertekben és parkokban öntözési célra talajvíz nem használható.

Az RRT területén a talajvíz magas higanytartalma miatt konyhakerti növények termesztése nem engedhető meg.

### 3.5 Zaj- és rezgésvédelem

A csend védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni (12/1983(V.12.) MT. rendelet)

A zaj és rezgés elleni védelem vonatkozásában a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló 4/1984 (I.23.) EüM rendeletben megállapított határértékek az irányadók.

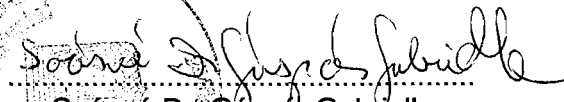
## Zárórendelet

### 11.§


E rendelet a kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit a már folyamatban lévő, első fokon még el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.

E rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a terv területére vonatkozó korábbi rendeletek hatályukat veszítik.

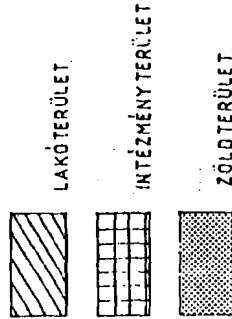
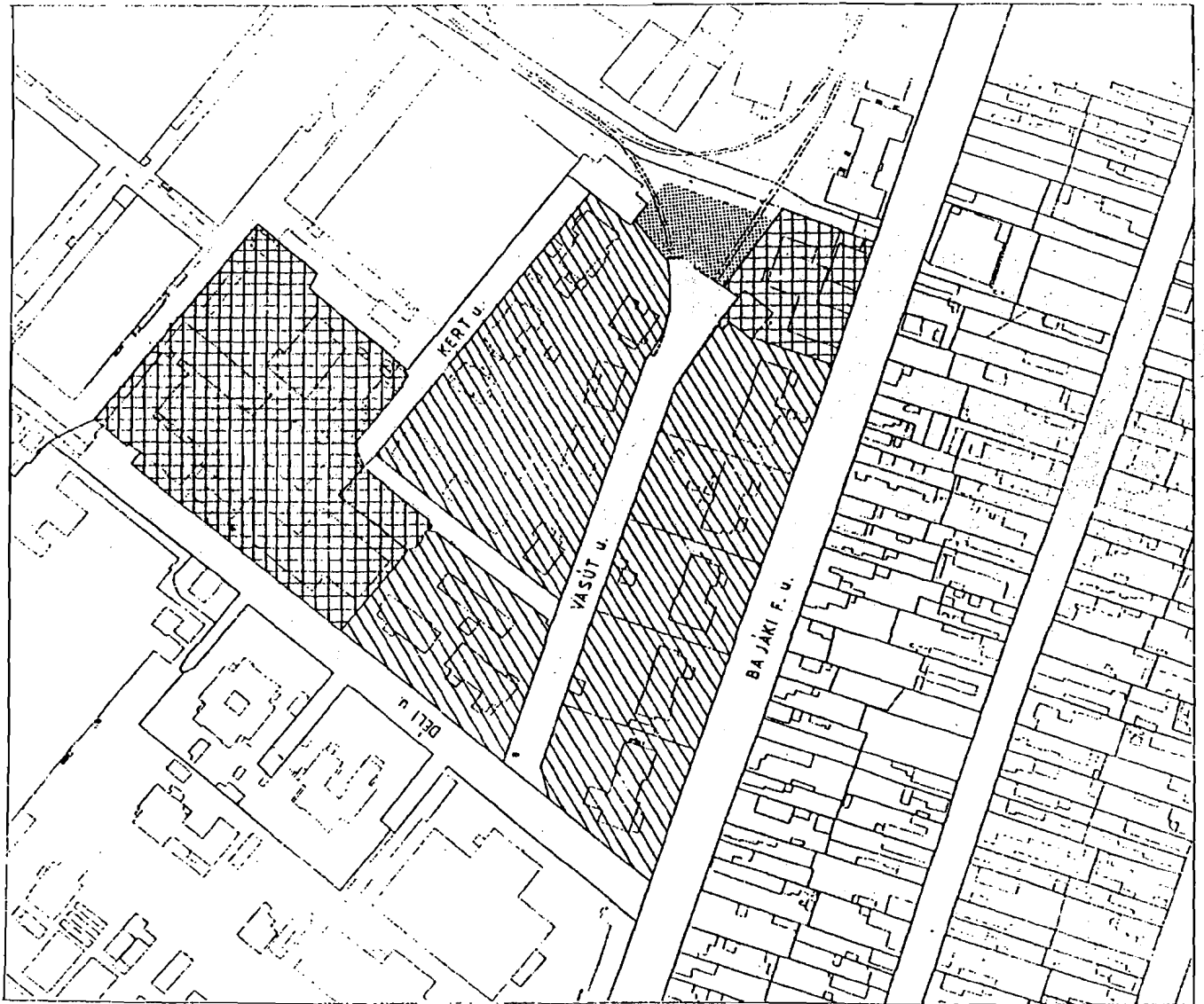
  
Tóth Mihály  
polgármester

  
Soosné Dr. Gáspár Gabriella  
jegyző

Záradék: Kihirdetve 1997. június 24. napján

  
Abrahámné Turner Rita  
szervezési iroda vezetője

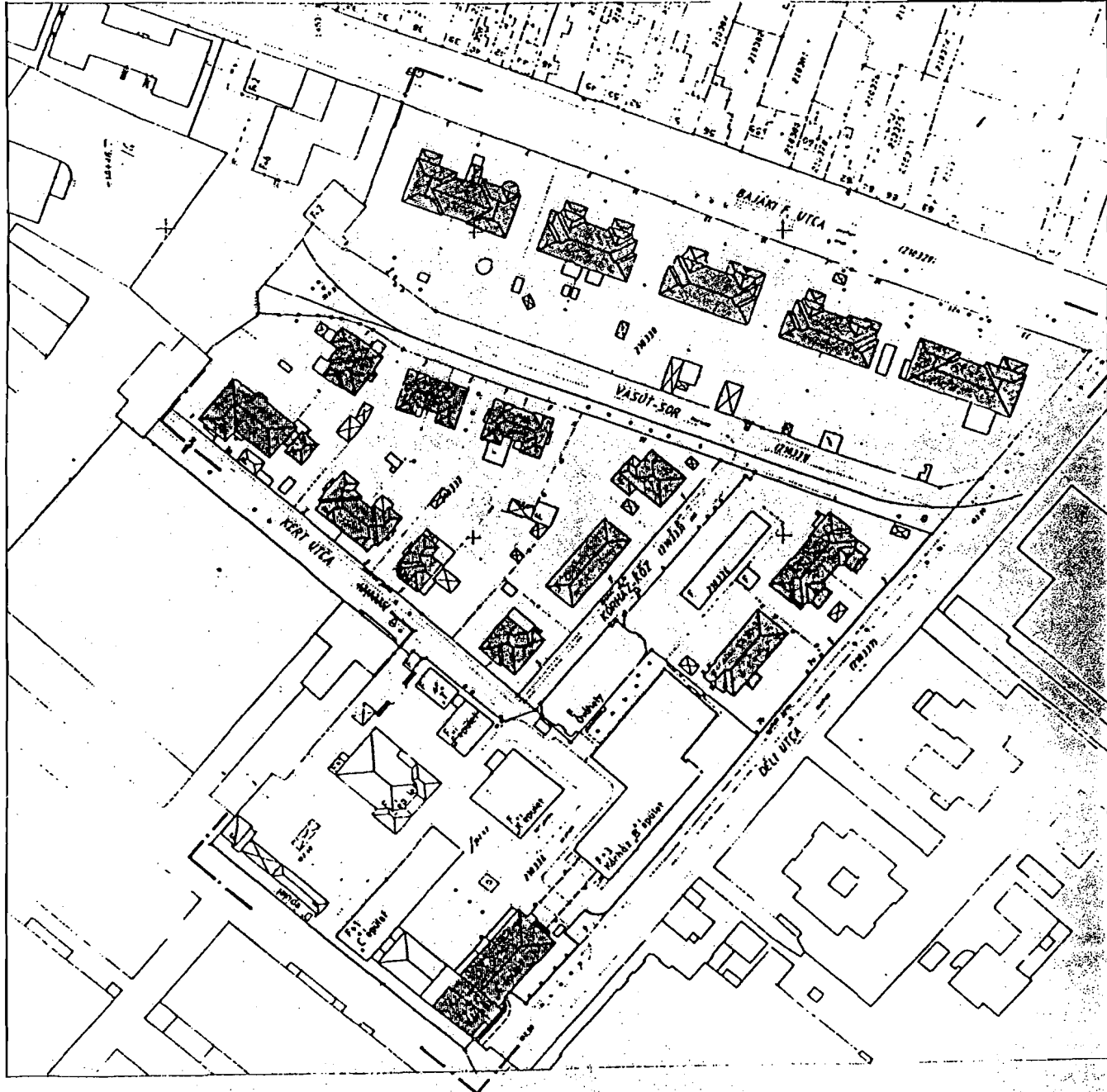




**Budapest XXI. ker. Bajáki F. u.- Déli u.-  
Kórház- Kert u. által határolt terület RRT**

<b>RADIUS</b> Építésközvetítő 1011 Budapest, Szilágyi D. tér 4. T/F: 1359435 T: 3250466	TERVEZŐ Csereyvárosy G. Szerenyi Gy.	DÁTUM 1997. MÁJUS	LEPTÉK M=1:2000
	<b>Területfelhasználási vizsgálat</b>		RAJZSZÁM <b>V.4</b>
<small>EZ A TERV A RADIUS ÉPÍTÉSKÖZVETÍTŐ SZÉKELVI TULAJDONA. S. MINT A YEN. SZERZŐI JOGYEGYENLEGI ALATT ÁLL.</small>			



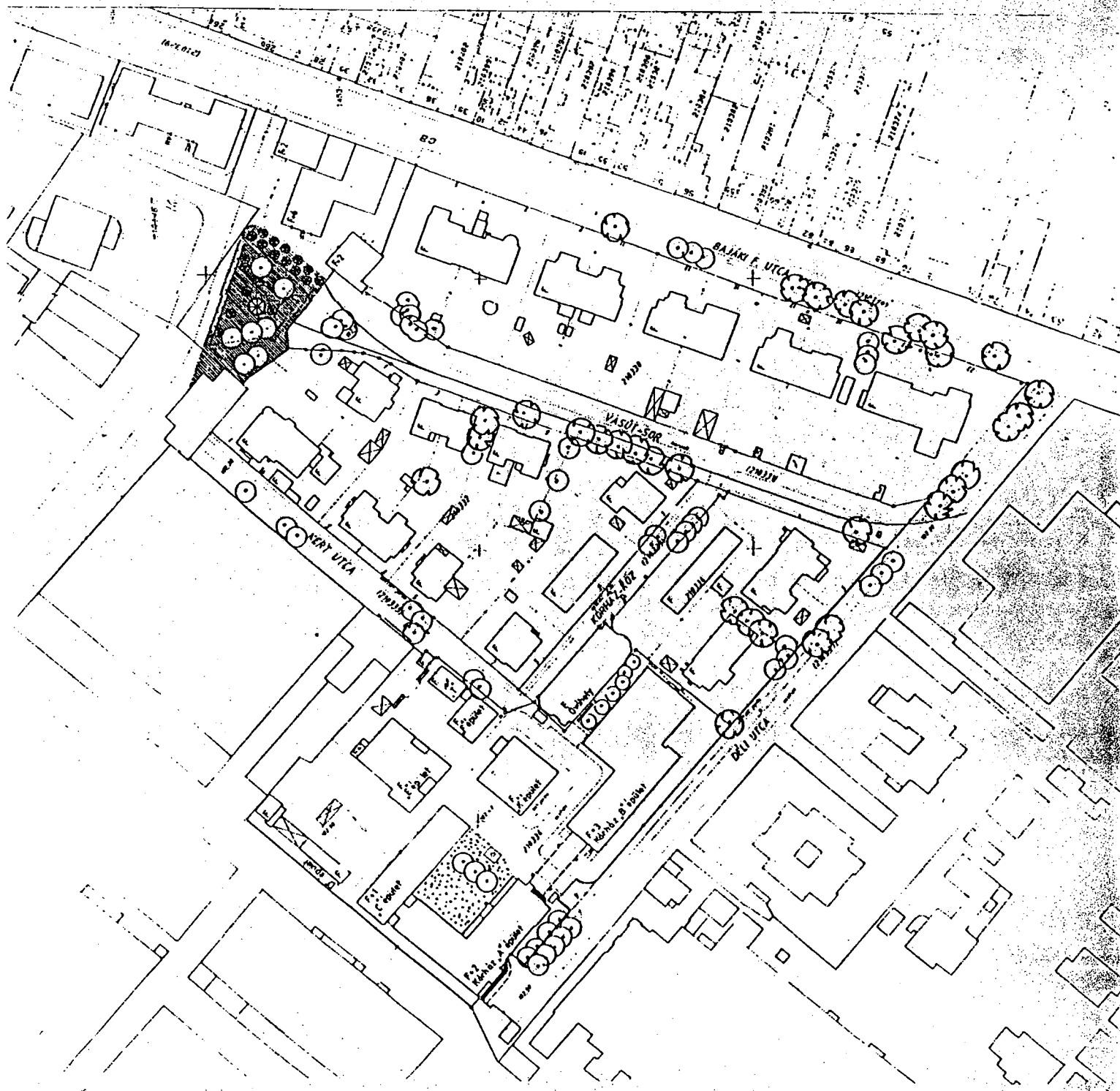


HELYI VÉDETTÉG HATÁRA  
 ÉRTÉKES ÉPÜLET / I.V.






**Budapest XXI. ker. Bajáki F. u.- Déli u.-  
 Kórház- Kert u. által határolt terület RRT**

<b>RADIUS</b> Építészterem: 1011 Budapest, Székely - D. Nr 4. .TF: 1359435 T: 3220488	TERVEZŐ: Csányvárszky G. Szentnyil Gy	DÁTUM: 1997.MAJUS	LÉPTÉK: M=1:1250
	<b>Műemléki vizsgálat</b>		RADIUSZÁM: <b>V.7</b>

EZ A TERV A RADIUS ÉPÍTÉSZTEREM FT. SZÉLIA TULAJDONA, S MINT ILYEN SZERZŐI JOGOKÉVALYAN MANTAL.

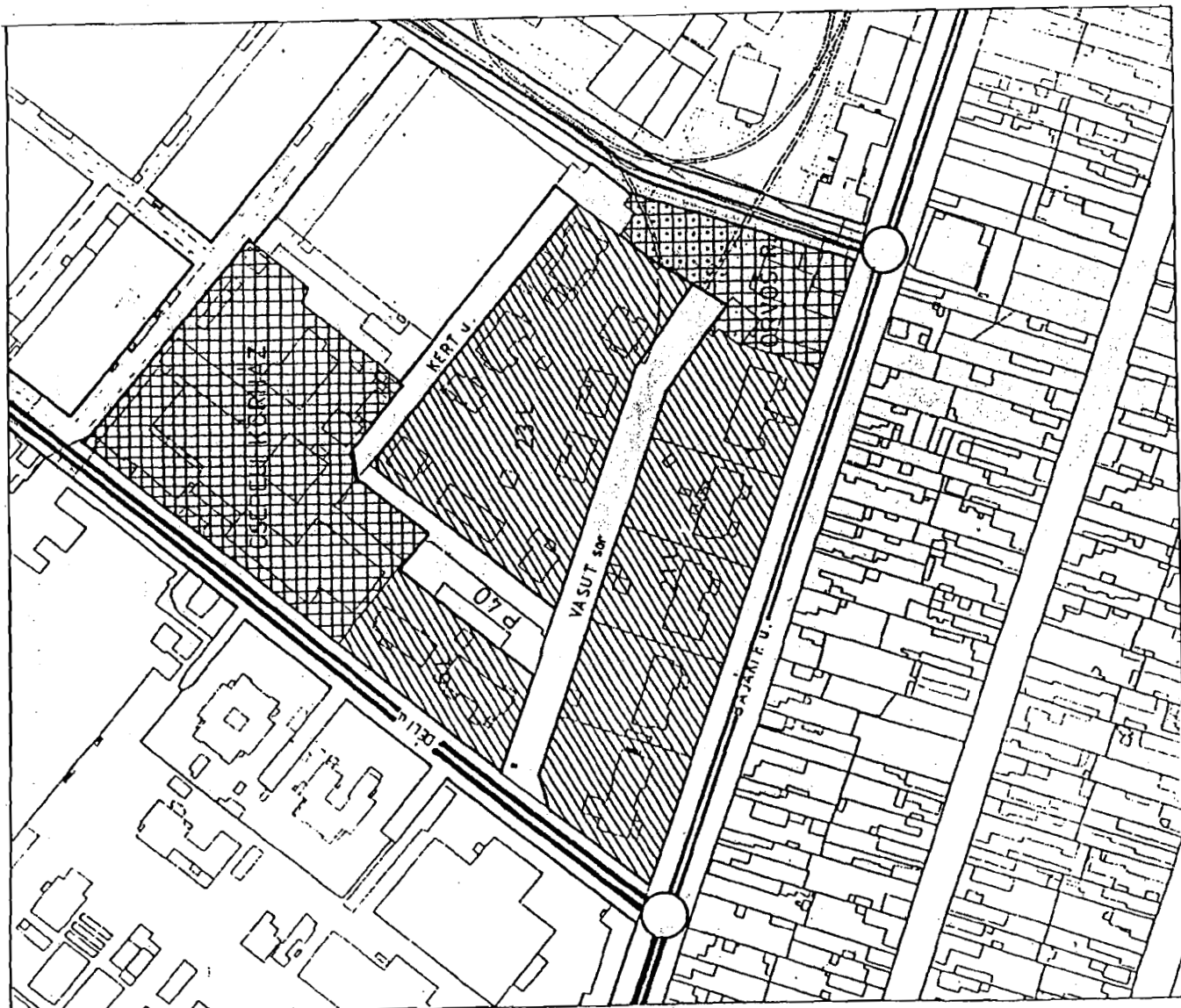







JELMAGYARAZAT

-  SPOLT PARK
-  ÁRKÖZÖLD
-  ÉRTEKES FA
-  ATLAGOS FA
-  SPOLT KERT

Budapest XXI. ker. Bajáki F. u.- Déli u.-  
Kórház- Kert u. által határolt terület RRT

<p>RÁDIUS Építészvállalat 1011 Budapest, Mátyás F. utca 12. sz. alatti építész iroda</p>	<p>TERVEZŐ Csermáky G. Sándor Dr.</p>	<p>UTICA 1977. MÁJUS</p>	<p>UTRÉK M-11/1000 RÁDIUS</p>
<p>Zöldterületi vizsgálat</p>			<p>V.12</p>



- 
 II. RENDŰ FŐUT
- 
 GYŰJTŐUT
- 
 INTÉZMÉNYTER.
- 
 LAKÓTER.
- 
 ZÖLÖTER.

**Budapest XXI. ker. Bajáki F. u.- Déli u.-  
Kórház- Kert u. által határolt terület RRT**

TERVEZŐ: Csarmayvácsky G. Szantényi Gy	DATUM: 1997. MÁJUS	LEPTÉK: M=1:2000
RADIUS Építészterem 1011 Budapest, Szalkóyi D. tér 4. T/F: 1356-435 T: 3200-496		RAJZSZÁM: P.1
EZA TERTI A RADIUS ÉPÍTÉSZTEREM KFT SZELLEMI TULAJDONA, S MINT ILYEN, SZEPDŐZŐDÉSRELMELI AJL		

## IV. A beépítési javaslat leírása

### IV.1 Előzmények, megbízás

A Részletes Rendezési Terv megrendelését ill. elkészítését két szempont vezérelte:

- Budapest - Csepel Önkormányzata meg kívánja vásárolni az KERON Rt-től a Bajáki F. u. 1-3. sz. alatti orvosi rendelő épületét, amely jelenleg a Csepel gyártelep területének 4420/2.039663 tulajdoni hányad része.
- Budapest - Csepel Önkormányzata szabályozást kívánja a fővárosi védettség alá került egykori tisztviselőtelep területét. Céjja a spontán építkezések, a toldalékok és melléképületek építésének megakadályozása ill. építészeti keretek köze terelése.

A vizsgálat során a meglévő adottságokon kívül két fontos tervi előzményt kellett figyelembe venni. Az egyik a Csepel Művek és környéke RRT (tervező VÁTI), amely jelenleg a programkészítés szakaszánál tart, valamint a BUVÁTI által 1994-ben a Csepell Kórház fejlesztése kapcsán készített RRT. Ez utóbbi tervben meghatározott kórházbővítési igények a mai napig aktuálisak (lásd jrv.), ezért tervünkben most is szerepelniük.

A VÁTI által Nagy Ágnes építész vezetésével tervezett CS.M. RRT. övezeti megoldását a tervben átvesszük. Az említett programtervhez képest - a kerület főépítész és a megbízó kifejezett kérésére - módosítottuk azt az elképzelést, amely szerint a Vasút utca kikötőre a Duna utcánál. Ez a kisméretű változtatás nincs hatással a CS.M. RRT. továbbtervezésének koncepciójánális kérésére.

### IV.2. Városrendezési javaslat

A fent említett tervi előzményekre hivatkozva a terület egésze 34-es intézmény övezetbe sorolt. Valójában a területfelhasználás keltős, hiszen a terület nagyobb fele lakóterület, emiatt azonban nem szükséges az övezetet módosítani.

### IV.3. Beépítési javaslat

A tervezési terület a Weiss Manfréd Rt. tulajdonaként az 1920-as évekbeli kezdőre fokozatosan épült be. Az iparterület keleti felén, a várossal határos oldalon épült fel a gyári tisztviselőtelep, majd a kórház.

### Lakóterület, lakások

1993-ban Bp. Főváros Közgazdálkodási 54/1993. sz. rendeletével védette nyilvánította a Bajáki u. 5-23. sz., Déli u. 3-7. sz., Kórház u. 1-11. sz. és Kert u. 1-7. sz. alatti épületek együttesét. A rendelet - melyet jelen szabályozási tervünk is megerősít - lehetővé teszi az épületekre „áragasztott” idegen részek eltávolítását, a védett értékek jellegének visszaállítását.

Ezek akkor érteők el ha

- a beépíthetőség maximálva van
- az elő- és oldalkertek szabadon maradnak, épületbővítés csak a belső oldalon történhet
- területbeépítés esetén újabb tetőkiemelés nem történhet
- melléképületek csak a hátsó telekhatárra kerülhetnek

A területen jelenleg 51 db lakás van, további lakásszám növekedéssel nem számolunk, mivel új épületet csak a Kert u. 5. sz. ikerszármányának visszaépítésére javasolunk.

A lakóházak az államosítás után többakasossá váltak, melyet az utóbbi évek privatizációja szentesített. Az államosítás után elmaradtak az épületek műszaki karbantartásai, megjelentek toldalékok és a melléképületek. A privatizáció, a valós tulajdonos megjelenése remélhetőleg érdemben változtat az elmúlt 50 év gyakorlatán: átterezhető problémává válik az épület felújítási igénye és átterezhető érdeké válik az épület és a kert rendben tartása.

Valószínűsíthető, hogy a privatizációt követő további kivásárlások nyomán a terület egészen a lakásszám némileg csökkenni fog.

### Intézményterület, intézmények

#### - Csepell Kórház

A közel négyezer ágyas kórház állig több, mint egy hektáron fekszik, beépítettsége mintegy 40 %. A telek közepén, rosszul telepített földszintes épületekben működik a mosoda, az étterem és a kultúrház. Az 1994-ben a BUVÁTI által készített RRT éppen a kórház bővítési és fejlesztési igényei miatt készült, sajnos a mai napig nem valósult meg semmi belőle.

Jelen Részletes Rendezési Terv lényegében megismétli a 94-es terv elhatározásait, melyet a kórház vezetői jegyzőkönyvileg erősítettek meg. A különbség mindössze annyi, hogy az övönny telejelen nem tetőkert, hanem két szint emeletépítés (gyógyosztár- és labor) a javaslatuk. A bontások révén a beépítettség 35 % alá kerül, így lehetőség van egy nagyobb parkoló elhelyezésére.

#### - Bajáki F. u. 1-3. sz. rendelőintézet

A nyolcszintes (P+P+6) jó állagú épület valaha a Csepel Művek rendelőintézete volt, mára csak két szintjén dolgoznak, a többi üresen áll. A 652 m<sup>2</sup> alapterületűhez 4643 m<sup>2</sup> bruttó szintfelület, 4420 m<sup>2</sup> telekterület tartozik, amely jelenleg a CS.M. területen belüli 4420/2039663 tulajdoni hányadként nyilvánított. A tulajdoni vizsgálaton jelezt 30-as főmérjeü ingatlanhoz a mögötte lévő ápoló diszkrét tartozik, ami környezetvédelmi szempontból komoly értéket képvisel.

A tervkészítés és az egyeztetések során az az állásfoglalás alakult ki, hogy a Vasút utcát nem célszerű összefűzni a II. kapu főútfával (a Duna utcával), mivel ezzel a lakóutca forgalma jelentősen megnövekedne, ami romlana a jelenlegi lakóterület, a nyomvonal pedig elvágná a rendelőintézet épületét a jelezett parkterületétől. Bp-Csepel főépítészével történt egyeztetés után

ezen a ponton megváltoztattuk a VÁTI által (programszinten) javasolt közlekedési megoldást. A javasolt megoldás mindkét fél (otlakók ill. rendelőintézet) érdekeit képviseli.

A rendelőintézet eredeti funkciója a jövőben csak részben marad meg, egy része irodaházként működik tovább.

Az épület parkolási igényét részben a már meglévő Bajáki F. utcai szintbeli parkolók, részben a Duna utca mentén kiépítendő (tulajdonilag hozzá tartozó) parkolók biztosítják.

## IV.4. Közlekedési javaslat

### Úthálózat

Az új gerincútnak - a tervek szerint - csomópontja van a Karácsony Sándor és Posztógyár utcáknál, valamint a Betű utca vonalában meghosszabbítandó Szt. István utcánál.

Ennek megfelelően a Posztógyár és a Karácsony Sándor utca továbbra is gyűjtőút, míg a Bajáki F. u. szerepét a Vasmű területének távlati rendezése határozza meg. A Vasmű területé várhatóan kisebb területegységekre darabolódik, melyek közötti kapcsolatait az alapterv - többek között - a Déli utca, valamint a Karácsony Sándor utca megnyitásával javasolja biztosítani. (A végleges kapcsolatokat majd a Vasmű területére készülő RFT fogja meghatározni.)

Az alapterv javaslata alapján a Vasmű területének megnyitása után a Bajáki F. u. hálózati szerepe csökken, ugyanakkor a Déli utca a Vasmű területének kapcsolatait biztosító gyűjtőúttá lép elő.

A terület további újai lakóutcák, melyek közül a Vasút sor, a Kórház köz. Kert u. nyomvonal továbbra is zsákutca marad.

A kórház közötti forgalmának szétválaszthatósága, szabályozhatósága miatt - a jelenlegi bejárat megtartása mellett - a Bognár u. felől gazdasági bejárat megnyitását javasoljuk.

### Parkolás

A terület teljes lakóépületei esetében a parkolási igényeket teljes egészében telken belül kell kielégíteni, ez azonban már jelenleg is megoldottnak mondható.

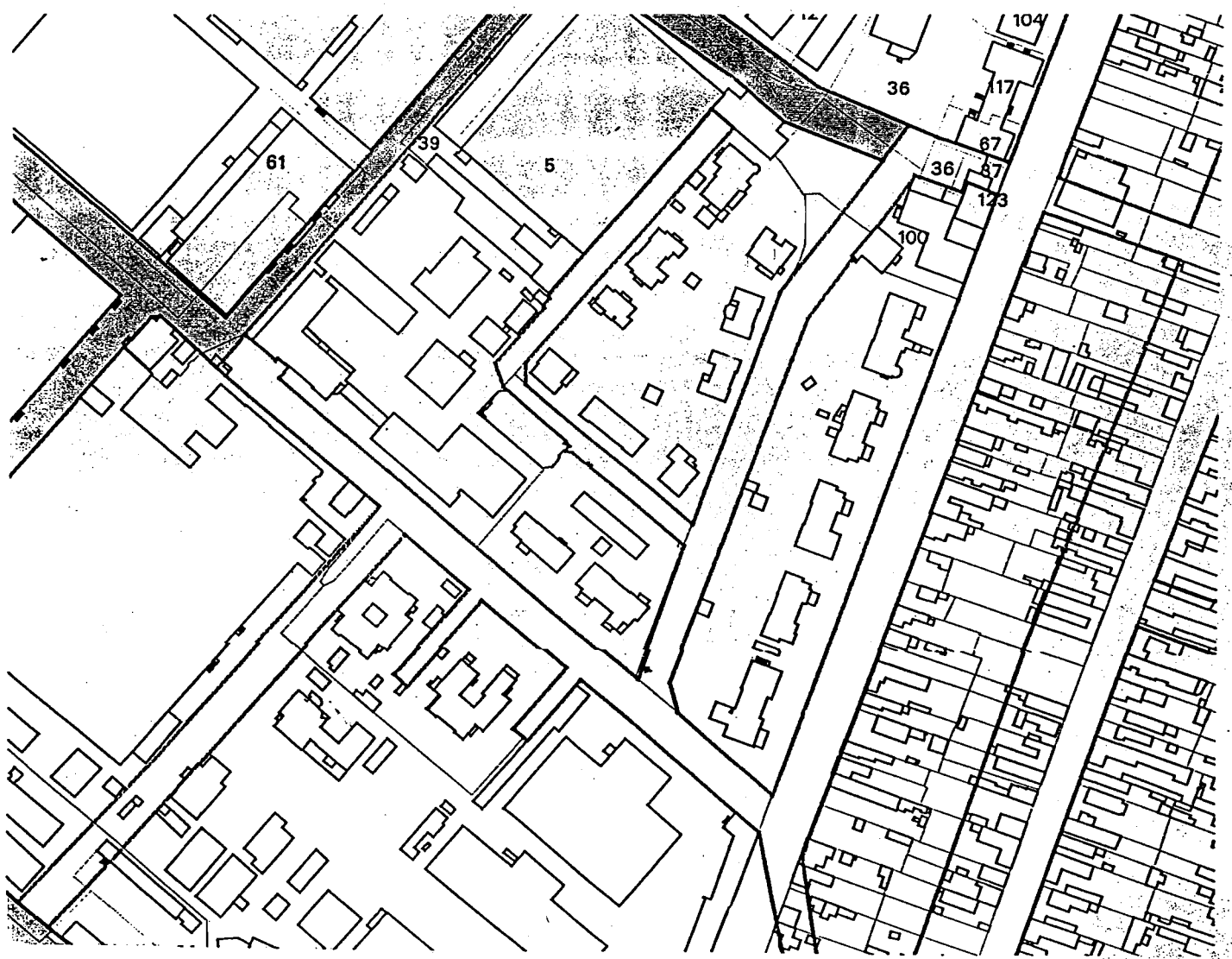
Problémát a kórház igényeinek kielégítése jelenti, elsősorban látogatási időben. A látogató forgalom járművei számára a Vasút sor K-i oldalán merőleges beállítású parkolóhelyek alakíthatók ki. Ily módon telken belül 40 gk., a Vasút soron 60 gk., összesen 100 gk. helyezhető el.

A járóbeteg forgalom számára 20 férőhelyes parkoló kialakítását javasoljuk a Déli u. mentén.

A dolgozók járművei számára a kórház telken belül 40 m. parkoló kialakítását javasoljuk. Mivel a Déli u. teljes hosszában várakozási tilalom bevezetése szükséges, a kórház parkolási igényeinek kielégítésére a területen összesen 160 parkolóhely alakítható ki. Mivel a kórház parkolási igényeinek kielégítésére a területen összesen 160 parkolóhely szükséges.

Kivonat a Csepel Művek és környéke RRT programtervből  
(VÁTI, 1996)

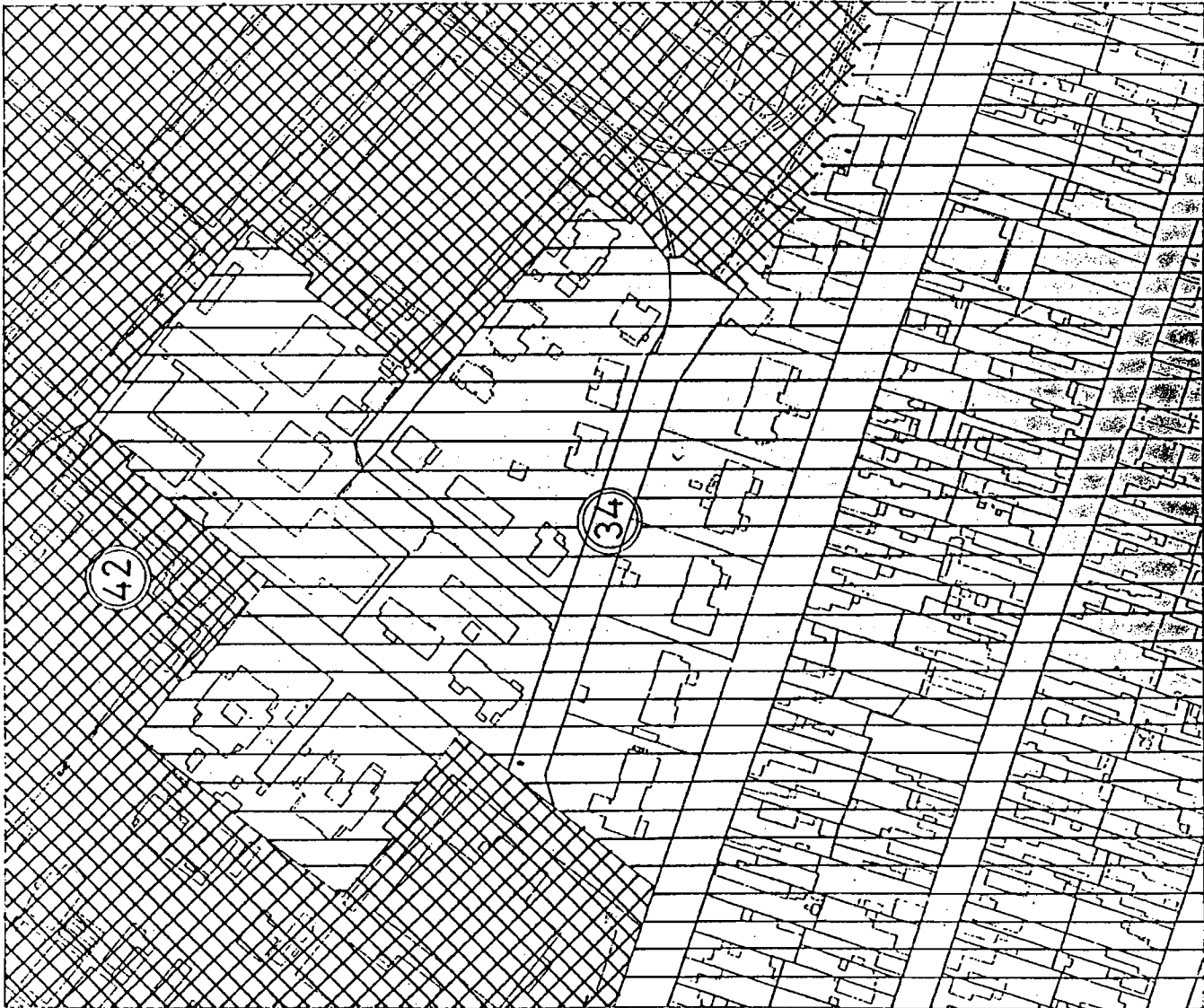
# Budapest XXI. ker. Bajáki F. u.- Déli u.- Kórház- Kert u. által határolt terület RRT



<b>RADIUS</b> Építésközvetítő 1011 Budapest, Szilágyi D. út 4. T/F: 1359435 T: 3250488	TERVEZŐ: Cseryánszky G. Szerényi Gy	DATE: 1997.MÁJUS	LÉPTÉK: M=1: RAJTSZÁM: <b>V.2</b>
<b>Előzményfeltáró vizsgálat II.</b>			
<small>EZA TERV A RADIUS ÉPÍTÉSKÖZVETÍTŐ KFT SZELLEMI TULAJDONA. S MINT ILYEN, SZERZŐI JOGSZÉDELEM ALATT ÁLL.</small>			



# Övezeti terv

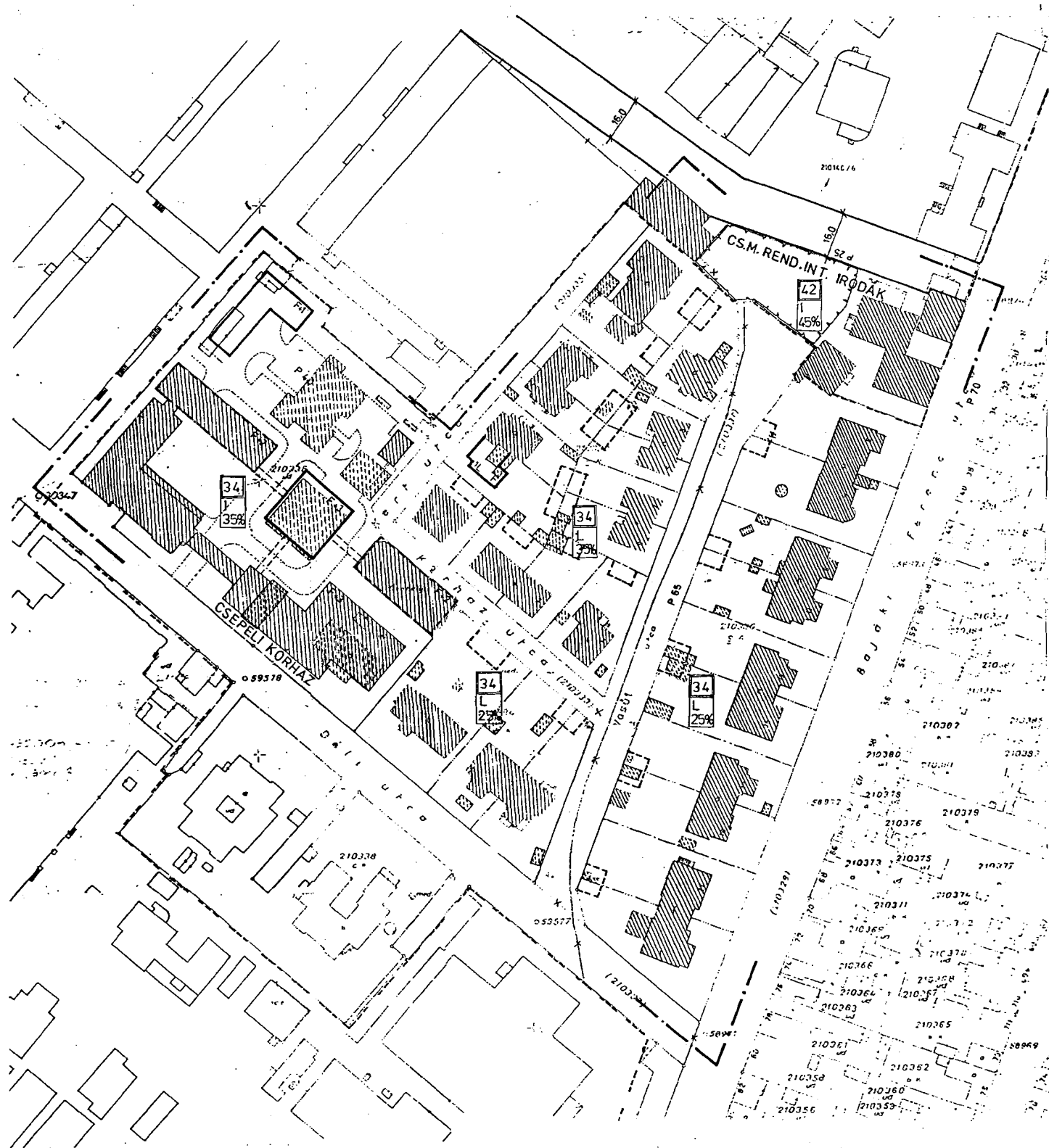


Jelmagyarázat:

- 34 intézményterület
- 42 ipari és raktárterület

## Budapest XXI. ker. Bajáki F. u.- Déli u.- Kórház- Kert u. által határolt terület RRT

TERVEZŐ: Csományszky G. Szentnyí Gy	DÁTUM: 1997. MÁJUS	LEPTÉK: M=1:2000
RADIUS Építészmagtársaság 1011 Budapest, Szalkóczy D. tér 4. T/F: 1359435 T: 3250486		RAJTSZÁM: V.3
EZA A TERV A RADIUS ÉPÍTÉSZMAGTÁRSASÁG TISZT. SZELLEMI TULAJDONA. S. MINT II. YEN. SZERZŐI JOGVÉDELME ALATT ÁLL.		









### Budapest XXI. ker. Bajáki F. u.- Déli u.- Kórház- Kert u. által határolt terület RRT

Az alaptérképen alkalmazott	Tervező által alkalmazható
<b>Jelmagyarázat</b> ( a nem alkalmazott jelek a magyarázatból törölendők )	
telekhatár	tervezett szabályozás (javasolt utcai telekhatár)
tervezett telekhatár (jóváhagyott telekhatár telekkönyves aakt)	javasolt telekhatár (utcai, belső határ)
jóváhagyott, javasolt telekhatár	javasolt övezethatár
tervezett szabályozási vonal (javasolt utcai telekhatár)	javasolt megszüntetés (telek-, övezethatár, jóváhagyott szabályozás, belső, köztérrel, javasolt telekhatár, stb.)
övezethatár	tervezett belső (nem köztérrel) út határa
lávazeték-védősáv határ	tervezett parkosítás határa
kötelező előkert	geodéziailag nem bemért, meglévő épület
(168742/3) közterület helyrajziszáma	geodéziailag bemért, meglévő épület
geodéziailag bemért épület (alaptérképen feltüntetett épület)	geodéziailag bemért, meglévő, bontandó épület
B bontandó épület	geodéziailag bemért, már lebontott épület
P+3 jóváhagyott beépítés	tervezett beépítés
Az alaptérkép 1 éviig érvényes. Budapest, 1997.05.28.	egyéb.
Fővárosi Önkormányzat Építési és Művelődési, Kulturális és Művelődési Osztály M. Nyilvánosság-10. sz. 1052 Bp., Városház u. 9-11.	metékpár, elhelyezés, emeletfedépfedés
	I.e.m. összekötő folyosó
	ívzetet ter. felhason. hat. beépítés

Hatósági feljegyzések	
Hatósági jóváhagyás:	Jóváhagyott példányt kapott:
Kerület: XXI. 1:1000 szelvény: 344 1: szelvény:	
Előzmények:	
Tervezői megjegyzés:	TERVEZŐ: Csányi György G. Székely Gy. DÁTUM: 1997. MÁJUS LEPTÉK: M=1:4000
<b>RADIUS</b> Építésközvetítő 1011 Budapest, Székely D. Nr. 4. T/F: 1359435 T: 3250486	<b>Szabályozási terv</b> RAJZSZÁM: J.1
Ez a terv a RADIUS ÉPÍTÉSKÖZVETÍTŐ KFT. SÉPTELEMI TULAJDONÁSA, S MINT ILYEN, SZERZŐS JOGVEDELLEM ALATT ÁLL.	
Előzmények:	
Alaptérképet rajzolta: <i>Horváth</i>	Ellenőrizte: <i>Rudolf</i> Nyilv.sz. 5547/97
Beruházó, név, cím, tel.:	Térképtári szám:
A terület feletti rendelkezési jog igazolása (ter. felh. stb.):	





-  MEGTARTANDÓ ÉPÜLET
-  TERVEZETT ÉPÜLET
-  EMELETRAÉPÍTÉS
-  ZÖLDFELÜLET
-  PARKOLÓ
-  JAVASOLT MELLÉKÉP.

**Budapest XXI. ker. Bajági F. u.- Déli u.-  
Kórház- Kert u. által határolt terület RRT**

<b>RADIUS</b> Építésztervező 4014 Budapest, Székhely D. Mr. 1. TF: 1554435 F: 3250486	TERVEZŐ: Csomaydráczky G. Szabó Gy.	DÁTUM: 1997.MÁJUS	LÉPTÉK: M=1:1000
	<b>Beépítési javaslat</b>		<b>J.2</b>

© EZ A TERV A RADIUS ÉPÍTÉSZMŰTEREM KFT. BIZALMI TULAJDONA, ÉS MINT ILYEN, SZERZŐI JOGVEDELME ALATT ÁLL.