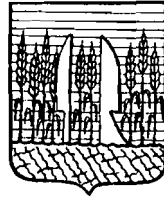


BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ - TESTÜLETE

Budapest-Csepel Önkormányzata

31/1997.(XI.25.)Kt rendelete

**a Budapest XXI. kerület Határ u. - Kolozsvári u. - Szent István u. -
Kórus u. - Kecsege u. - Hollandi u.
által határolt terület
Részletes Rendezési Tervére**

BUDAPEST-CSEPEL XXI. KER. ÖNKORMÁNYZAT
31/1997. (XI.25.)Kt RENDELETE

**a Budapest, XXI. kerület Határ út-Kolozsvári utca-Szent István út-Kórus utca-
Kecsege utca-Hollandi út által határolt terület Részletes Rendezési Tervére**

A Budapest-Csepel Önkormányzat Képviselőtestülete az 1990. évi LXV.tv., 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 területi hatálya

1.§

A rendelet területi hatálya a Budapest, XXI. kerület Határ út-Kolozsvári utca-Szent István út-Kórus utca-Kecsege utca-Hollandi út által határolt területre terjed ki.

Az általános előírások alkalmazása

2.§

- (1) Az 1.§-ban meghatározott területen (továbbiakban: a terv területe) területet felhasználni, létesítmény (építmény) elhelyezésére telket, építési területet kialakítani, azon épületet (építményt) elhelyezni, út és egyéb közműhálózati létesítményt tervezni és kivitelezni építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint mindezekre építésügyi hatósági engedélyt adni csak az Országos Építésügyi Szabályzatnak (OÉSZ), a Budapesti Városrendezési Szabályzatnak (BVSZ), valamint a mellékelt szabályozási tervnek és jelen szabályozási előírásoknak megfelelően szabad.
- (2) Jelen szabályozási előírások csak a mellékelt szabályozási tervvel együtt érvényesek.
- (3) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a kötelező szabályozási vonalat
 - az övezeti jellemzőket, előírásokat
 - a telek kialakítására vonatkozó előírásokat
 - a telek rendeltetését
 - az épületek kialakítására vonatkozó előírásokat
 - a maximális beépítési arányokat
 - a minimális zöldfelületi arányt
 - a maximális homlokzatmagasságot
 - az épületek tetőkialakítására vonatkozó jellemzőket
- (4) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az előírásokban nem részletezett elemek tájékoztató jellegűek, ezért a terv módosítása nélkül megváltoztathatók, a Főépítész véleménye alapján.
- (5) A kötelező erejű elemek módosítása a terv módosítását vonja maga után. A módosításra vonatkozóan a területrendezési tervek készítéséről, egyeztetéséről és karbantartásáról szóló 7/1983. (Ép.Ért.23.) ÉVM. sz. utasítás érvényes.

Területfelhasználás**3.§**

- (1) A terv területén az alábbi BVSZ szerinti területfelhasználási kategóriák találhatók:
- a, 05-ös lakóterület
 - b, 34-es intézményterület
 - c, 72-es zöldterület

Telekalakítás**4.§**

- (1) A telekalakításnál az OÉSZ 31.§-ának (1) bekezdése szerinti általános előírásoktól történő eltérés nem engedélyezhető.
- (2) A telekalakítás során az egyedi telkek övezeti előírások szerinti legkisebb területének a BVSZ 2.§-a alapján történő csökkentése nem engedélyezhető.
- (3) Lakóterületen az övezeti előírásoknak megfelelően az egyedi telkek összevonhatók, tömbtelek a területen kialakítható. A 2000 m²- t meghaladó területű telkek beépítési terv alapján építhetők be.

Lakóterület**5.§**

- (1) A terv területén lévő 05-ös övezet a lakóterület legfeljebb négylakásos lakóépületek elhelyezésére szolgáló része.
- (2) Az övezet teljes közművesítéssel ellátott építési telkein főépületként:
- a lakosság ellátását szolgáló építmény,
 - szállásépület,
 - irodaépület
- is elhelyezhető.
- (3) Az övezet legalább részleges közművesítéssel ellátott építési telkein a lakosság ellátását szolgáló építmény, szállásépület és irodaépület csak a lakóépület részeként helyezhető el oly módon, hogy az épület bruttó szintterületének legalább fele lakó rendeltetésű legyen.
- (4) A BVSZ 14.§ (8) bekezdésében foglaltakhoz képest, az övezet általános érvényű előírásait leszűkítve a terv területén:
- a, állattartás céljára szolgáló építmények,
 - b, kisipari vagy kiskereskedelmi üzlet
- nem helyezhető el.
- A b, pont alól kivételt képez a jelen rendelet 1. sz. mellékletében felsorolt helyrajzszámú ingatlanok területe, mely a szabályozási terven jelölt, a Szent Miklósi út mellett a 05-ös övezeten belül kialakított lakó-intézményi terület területe.
- (5) A terv területén lévő 05-ös építési övezetben a telkek legnagyobb beépítettsége 25 % lehet. Az épület bruttó szintterületi mutató értékét a BVSZ 14.§ (7) bek. a, pontja szerint kell meghatározni.

- (6) A 207108 hrsz ingatlanon bármilyen építési tevékenység kizárólag a közterületre benyúló épületrészek visszabontásának és utcában kialakult előkert biztosításának kötelezettségével engedélyezhető.
- (7) A városkép védelme érdekében tetőtérbeépítés legfeljebb egy szintben létesíthető.
- (8) A (3) bekezdésben foglalt előírásokat az épületek rendeltetésének megváltoztatása során is alkalmazni kell.

Intézményterület

6.§

- (1) A 34-es övezet teljes közművesítéssel ellátott telkein főépületként:
- lakó-, és szállásépületek,
 - egészségügyi, szociális, művelődési és nevelési-oktatási, testnevelési és sportolási, tudományos és nem üzemi jellegű kutatási intézmények építményei,
 - közhasználatú kerttel is rendelkező intézmények építményei
- helyezhetők el.
- (2) Az övezet általános érvényű előírásait leszűkítve a terv területén:
- ellátó, szolgáltató építmények
 - üzemanyagtöltő állomás, kocsimosó és személygépjármű karbantartó-, javító-, lakatosműhely,
- nem helyezhető el.
- (3) A 34-es építési övezetben lévő telkek beépítési mutatói a következők:

"A" jelű építési telek (50.számú tömb):

Beépítési terv készítése kötelező!

Tervezett telek területe:	max. 8000 m ²
Telek legnagyobb beépítettsége:	max. 25 %
Épület bruttó szintterülete:	max. 0,5+0,2 ép.m ² /telek m ²
Maximális homlokzatmagasság:	max. 7,5 m
Minimális zöldfelületi arány:	min. 60 %
Előkert, oldalkert:	OÉSZ szerint, azon túli megkötésekre vonatkozóan a szabályozási terv rendelkezik

"B" jelű építési telek (50.számú tömb):

Beépítési terv készítése kötelező!

Meglévő telek területe:	3719 m ²
Telek legnagyobb beépítettsége:	max. 15 %
Épület bruttó szintterülete:	max 0,3+0,1 ép.m ² /telek m ²
Maximális homlokzatmagasság:	max. 7,5 m
Minimális zöldfelületi arány:	min. 70 %
Előkert, oldalkert:	OÉSZ szerint, azon túli megkötésekre vonatkozóan a szabályozási terv rendelkezik

"C" jelű építési telek (50.számú tömb):

Telek területe, telekalakítás után:	686 m ²
Telek legnagyobb beépítettsége:	max. 25 %
Épület bruttó szintterület:	max 0,5+0,2 ép.m ² /telek m ²
Maximális homlokzatmagasság:	max. 7,5 m
Minimális zöldfelületi arány:	a beépítetlen telekterület min. 2/3 része
Előkert, oldalkert:	OÉSZ szerint, azon túli megkötésekre vonatkozóan a szabályozási terv rendelkezik

- (4) Az övezetben a telkek zöldfelületének területébe a gyephézagos burkolat 20 %-a számítható be.
- (5) A területen melléképületek és az OÉSZ 19.§ (3) bek. a, c, d, f, pontja kivételével melléképítmények nem helyezhetők el.

Zöldterület**7.§**

- (1) 72-es övezetben lévő telkek, illetve területek beépítési mutatói a következők:

"D" jelű telek (50.számú tömb):

Meglévő telek területe:	2457 m ²
Meglévő beépítettség:	~10 %
Meglévő homlokzatmagasság:	~4,0 m

"E" jelű terület (50.számú tömb):

Megmaradó terület:	min. 52194 m ²
Telek legnagyobb beépítettsége:	max. 1 % , de legfeljebb 100 m ²
Maximális homlokzatmagasság:	max. 3,0 m
Maximális gerincmagasság:	max. 6,0 m
Minimális zöldfelületi arány:	min. 95 %

- (2) A 72-es övezetben a közhasználat elől elzárt terület - indokolt esetben - legfeljebb a telekterület 5 %-a lehet, de nem haladhatja meg a 2500 m²-t.
- (3) Az övezetben a telkek zöldfelületének területébe a gyephézagos burkolat nem számítható be.
- (4) Az övezetben - az OÉSZ 12.§-ban említetteken túlmenően - kizárólag az alábbi létesítmények helyezhetők el:
 - erdő kezeléséhez, fenntartásához szükséges építmények,
 - a testedzést és turizmust szolgáló építmény, kivéve az 50-es tömböt (Tamariska-domb) (turista-, és menedékház, büfé, erdei tornapálya).

- (5) A "D" jelű telken meglévő gázcseretelep épülete megtartható, tovább nem bővíthető, funkcióváltása nem engedélyezhető. A meglévő épület bontása esetén az (1) bekezdés "E" jelű területre vonatkozó előírásai alkalmazandók.

Homlokzatmagasság

8.§

- (1) A 05-ös építési övezetben a homlokzatmagasság a BVSZ 14.§ (7) bek a, pontjában foglaltak szerint engedélyezhető.
- (2) Új épület tetőzetének hajlásszöge nem lehet nagyobb 45 foknál.
- (3) A 34-es építési övezetben a megengedett legnagyobb homlokzatmagasság 7,5 m.
- (4) A 72-es övezetben nem lehet nagyobb:
- a homlokzatmagasság 3 m-nél
- a gerincmagasság 6 m-nél.
- (5) A természetes terepfelszín homlokzatsíkban történő, 1,5 métert meghaladó feltöltését a homlokzatmagasságba be kell számítani.

Melléképületek

9.§

- (1) Melléképület főépület nélkül nem létesíthető.
- (2) Lakóterületen a BVSZ 14.§. (8) bekezdés c.,d., pontban jelölt funkciójú melléképületek nem létesíthetők, használati mód változással sem engedélyezhetők.
- (3) A melléképületben lakás nem létesíthető.
- (4) Lakóövezetben a melléképület bruttó alapterülete a telek területének legfeljebb 5 %-a lehet, de nem haladhatja meg az 50 m²-t.
- (5) A melléképületek megengedett legnagyobb
- homlokzatmagassága legfeljebb 3 méter,
- gerincmagassága legfeljebb 4,5 méter lehet.
- (6) Melléképület 1 használati szinttel létesíthető, alapincézése engedélyezhető.
- (7) Gépjárműtároló az előkert közterület felőli 5,00 m-es sávjában csak a kerítéssel egybeépítetten létesíthető, abban az esetben, ha az sem a főépületben, sem az OÉSZ 68.§. (2) bekezdés szerint meghatározottan - az eredeti terepviszonyok miatti megközelíthetőség hiányában nem helyezhető el.
- (8) Az előkertben elhelyezett gépjárműtároló funkcióváltása nem engedélyezhető.
- (9) Előkertben a (7) bekezdésben foglaltak kivételével melléképület, pavilon, árusítás céljára asztal, illetve egyéb rögzített vagy mobil szerkezet nem létesíthető.

- (10) Az építési telek utcai határvonalán létesítendő gépkocsibehajtók össz.hossza az ingatlan szélességének 1/3-át nem haladhatja meg. Saroktelek esetében egyoldali megközelítés engedélyezhető, a gépkocsibehajtók össz.hossza ennek megfelelően számítandó.

Kerítés, terepszint alatti építmény

10.§

- (1) Az ingatlan utcai telekhatárain kerítés csak úgy létesíthető, ha az áttört, és magassága nem haladja meg a 2,0 métert.
- (2) Az áttört kerítés úgy alakítandó ki, hogy legalább 2/3 részén merőleges irányban átlátható legyen, és az át nem látható szakasz szélessége a 2,5 métert nem haladhatja meg.
- (3) A terepszint alatti építményt csak ott lehet elhelyezni, ahol az építési telek természetes terepszintje ezt úgy teszi lehetővé, hogy a terepszint alatti építmény a felette lévő földtakarással együtt nem áll ki 1 méternél magasabban a környezetéből.
- (4) A terepszint alatti építmény csak egy szintben, legfeljebb 3 méter belmagassággal létesíthető.
- (5) A terepszint alatti építmény az oldal és hátsó telekhatárt legfeljebb 3,0 méterre közelítheti meg, kivéve, ha
-a terepszint feletti építmény a telekhatárig ér.

Hírdetőberendezések, pavilonok elhelyezése

11.§

- (1) Az 5 m²-nél nagyobb hírdetőberendezés, cég-, illetve címtábla, kirakatszekrény (a továbbiakban: hírdetőberendezés) épület homlokzatán, épület tetőzetén, építési telken belül kertben, továbbá kerítésen nem helyezhető el.
- (2) 72-es övezetben hírdetőberendezés nem helyezhető el.
- (3) A tervezési területi közterületein panelos, összevont cégtábla elhelyezhető, óriás plakát nem létesíthető.
- (4) Elárusító pavilonok közterületen nem helyezhetők el.
- (5)

Zöldfelületek, környezetvédelem

12.§

- (1) A települési környezet védelme érdekében jó minőségű növényállományból kialakított megfelelő kondicionáló hatású zöldfelületeket, utcafásításokat kell fenntartani.
- (2) A BVSZ 32.§ (4) bekezdése értelmében fakivágáshoz közterületen és magánterületen egyaránt önkormányzati fakivágási engedély szükséges, pótlás során pedig annyi előnevelt fát kell ültetni, hogy azok törzsátmérőjének összege 50%-kal meghaladja, a kivágott fák törzsátmérőjének összegét.

A 05-ös övezetbe sorolt egyedi telkek teljes területének min. 60 %-át növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

A 05-ös, 34-es övezetek telkeinek beépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a zöldfelület kialakításáról és fenntartásáról oly módon, hogy a zöldfelület minden 100 m²-re után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát nevelő fa legyen a telken.

A 72-es övezet területeinek beépítésével egyidejűleg gondoskodni kell a zöldfelület kialakításáról és fenntartásáról oly módon, hogy a zöldfelület minden 50 m²-re után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát nevelő fa legyen a telken.

- (3) A Tamariska-domb helyi jelentőségű természetvédelmi terület rekonstrukcióját a készülöben lévő természetvédelmi rekonstrukciós terv alapján be kell fejezni, majd ezután kezeléséről a természetvédelmi fenntartási és fejlesztési terv alapján kell gondoskodni.
- (4) A Tamariska-dombon és környékén található, hangulatos tájképi elemként megjelenő Fekete fenyő állományok megőrzésére különös gondot kell fordítani.
- (5) A tervezési területen olyan létesítmény építése és működtetése, mely a környezetében káros mértékű zaj-, és rezgésterhelést okoz, nem engedélyezhető.
- (6) Zaj- és rezgésterhelési határértékek vonatkozásában a 4/1984 (I.23.) EüM.sz. rendelete, valamint a Csepeli Önkormányzat 42/1994 (X.18.) Kt rendelete és a 43/1994 (X.18.) Kt rendelete az irányadók.
- (7) A tervezési terület levegőtisztaság-védelmi szempontból a védett I. kategóriába tartozik. A kategóriának megfelelő levegőtisztaság-védelmi határértékek túllépését okozó létesítmény a területen nem építhető és nem működtethető.
- (8) A tervezési területen kommunális hulladék és veszélyes hulladék illegális lerakása tilos. A keletkező kommunális hulladékot rendszeresen el kell szállítani. Veszélyes hulladék gyűjtőhelyet csak a hatályos jogszabályok figyelembe vételével szabad kialakítani.
- (9) Az új létesítmények használatbavételekor a szemétszállítási szerződés megkötését igazolni kell.
- (10) A csatornázatlan területeken csak műszakilag ellenőrzött, zárt szennyvízgyűjtő medencékben lehet szennyvizet gyűjteni. A területen szennyvíz nem szikkasztható, kizárólag tiszta csapadékvíz. A meglévő szennyvíz szikkasztást folyamatosan fel kell számolni.
- (11) A fentiekben nem említett, a környezet védelmét érintő kérdésekben a mindenkori hatályos vonatkozó rendeletek szerint kell eljárni.

Közlekedés

13.§

- (1) A tervezési területen megvalósítandó funkciónak megfelelő, de minimum az OÉSZ 78.§-a szerinti gépjárművek elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni.
- (2) A tervezési területen közlekedési célra területet felhasználni, létesítményt elhelyezni, csak az OÉSZ-nek és a jelen szabályozási előírásoknak és terveknek megfelelően szabad.

- (3) A közutak számára a szabályozási tervben meghatározott építési területek biztosítottak.
- (4) A szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei, utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései, illetve utcafásítás helyezhető el.

Közművesítés, közműépítmények

14. §

- (1) A közműépítmények elhelyezésére vonatkozó OÉSZ előírásokat, valamint a megfelelő ágazati előírásokat figyelembe kell venni. A már csatornázott területen a hálózatra történő rákötés biztosítása érdekében az érintett ingatlan tulajdonosokat a 38/1995. (IV.5.) Korm.rend. alapján hatósági úton kell kötelezni a rákötésre.
- (2) A csatornázatlan területeken csak műszakilag ellenőrzött, zárt szennyvízgyűjtő medencék engedélyezhetők.
- (3) A tervzési területen újonnan kialakítandó elektromos, táv-hírközlő hálózatot csak földkábelbe fektetve szabad építeni.
- (4) Az útépítéssel egyidejűleg a hiányzó közművek kiépítéséről és a meglévő közművek rekonstrukciójáról gondoskodni kell.

Vegyes rendelkezések

15. §

- (1) Az építési engedély iránti kérelemhez statikai szakvéleményt kell csatolni terepátalakítás esetén, valamint a Hollandi út mentén fekvő, és a T/64 jelű építési korlátozás alá eső telkek területén történő beépítés esetén.
- (2) Az építési engedély iránti kérelemhez az alábbi esetekben táj-, és kertépítész mérnök által készített kertészeti kiviteli tervdokumentációt kell csatolni, amelynek minden esetben tartalmaznia kell az eredeti növényállomány felmérését is:
 - a T/64 jelű építési korlátozás alá eső területen,
 - a Hollandi út mentén fekvő telkek esetében,
 - a 72-es, valamint a 34-es övezetben,
 - lakóterületen, a lakófunkciótól való eltérés esetén,
 - terepátalakítás esetében.
- (3) Az ideiglenes építmények elhelyezése és megvalósítása során a végleges építményekre vonatkozó építésügyi előírásokat kell megtartani.
- (4) Az előkert minimális mérete 5,0 m, ezen túli megkötésekre vonatkozóan a szabályozási terv rendelkezik.

A tervzési területen közterületet felhasználni kizárólag Bp-Csepel Önkormányzata 10/1996. (III.26.)Kt rendelete és jelen szabályozási előírások figyelembe vételével lehet.

A tervezési területen kiemelkedő jelentőségű korabronzkori lelőhely húzódik, ezért a Hollandi út 9., 17., 21., 25., 33/b., 39., 67. sz., Damjanich u. 83. sz., Hajós u. 2., 37 sz. telkek, valamint a Szilas u. területén a földmunkák megkezdése előtt előzetes régészeti feltárást kell végeztetni a Budapesti Történeti Múzeum szakembereivel.

A Tamariska dombon, valamint a Damjanich u. 9., 75., 96. sz., Erkély u.9., 39. sz., Határ u. 137. sz., Hollandi út 25., 47., 67., 91., 105. sz., Juharos u. 30. sz., Kórus u. 12. sz., Lankás u. 9., 19. sz. és a Lázár u. 2-4.sz. alatti ingatlanokon tervezett bármintemű építési tevékenység engedélyezési eljárásába a BM. Polgári Védelem Bp. XXI. ker. Parancsnokságát szakhatóságként be kell vonni.

Értelmező rendelkezések

16.§

Beépítési terv: Az RRT olyan részlete, amely valamely terület, telektömb vagy telekcsoport telkeinek, továbbá - esetleg - egyes telkeknek a beépítési módját az általános szabályok kereteit leszűkítve állapítja meg.

A beépítési tervet M=1:500 vagy M=1:200 méretarányú helyszínrajzokkal, műszaki leírással kell dokumentálni, az eredeti és a tervezett állapotra vonatkozóan, mely tartalmazza a tervezett létesítmények adatait, méreteit, az egységek elhelyezésén kívül a parkolás, az árufeltöltés, a zöldterületek kertészeti kialakítására, a közműellátás megoldására vonatkozóan, az anyagok jelölésével, a növényzet ábrázolásával.

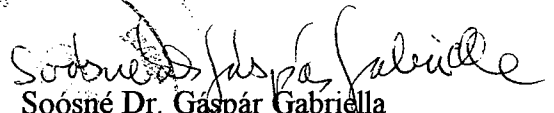
A dokumentációhoz mellékelni kell szükség szerint a szakhatósági véleményeket, előzetes környezeti hatástanulmányt. A beépítési tervet minden esetben egyeztetni kell a kerületi főépítésszel, akinek egyetértési joga van.

Záró rendelkezések**17. §**

- (1) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő első fokon még el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) Ezzel egyidejűleg a terv területére vonatkozó korábbi rendelkezések és előírások érvényüket veszítik.



Tóth Mihály
polgarmester



Soósné Dr. Gáspár Gabriella
jegyző

Záradék: Kihirdetve: 1997. november 25. napján



Abrahámne Turner Rita
szervezési iroda vezető

1. sz. melléklet a Budapest-Csepel Önkormányzat 31/1997. (XI.25)Kt rendelethez

- **Határ út:** 207139, 207138 hrsz

- **Szent István út:** 207137, 207136, 207135, 207134, 207133, 207132, 207131, 207130, 207129, 207128, 207127, 207126, 207125, 207124, 207123, 207122, 207120, 207119, 207116, 207113, 207112, 207109, 207108, 207106/2, 207106/1, 207104, 207103, 207102, 207101, 207100, 207099, 206702, 206701 hrsz.

- **Orgonás-út** 206704, 206698 hrsz.

- **Szent István út:** 206699, 206690, 206689, 206687, 206684, 206682, 206681, 206680, 206679, 206678, 206676, 206675, 206672, 206671, 206669, hrsz.

- **Kies u:** 206670 hrsz

- **Szent István út:** 206682, 206681 hrsz.

- **Tölgyes út:** 206583 hrsz.

- **Erkély u.:** 206580, 206562 hrsz.

- **Szent István út:** 206561, 206560, 206559, 206558, 206557, 206556, 206555, 206554, 206551, 206550, 206549, 206546, 206545 hrsz .


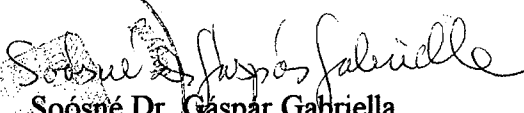
- **Jázminos u.:** 206547 hrsz.

Záró rendelkezések
17. §

- (1) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba. Rendelkezéseit a folyamatban lévő első fokon még el nem bírált ügyekben is alkalmazni kell.
- (2) Ezzel egyidejűleg a terv területére vonatkozó korábbi rendelkezések és előírások érvényüket veszítik.



Tóth Mihály
polgármester



Soosné Dr. Gáspár Gabriella
jegyző

Záradék: Kihirdetve: 1997. november 25. napján



Abrahámné Turner Rita
szervezési iroda vezető

