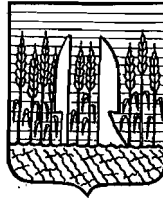


**BUDAPEST-CSEPEL**



**ÖNKORMÁNYZATA**

**KÉPVISELŐ - TESTÜLETE**

---

**Budapest-Csepel Önkormányzata**

**32/1997.(XI.25.)Kt rendelete**

**a Budapest XXI. kerület Csalitos út - Páfrányos út - Gyömbér u.  
által határolt terület  
Részletes Rendezési Tervére**

**BUDAPEST CSEPEL XXI. KER. ÖNKORMÁNYZAT****32/1997.( XI.25.)Kt rendelete****Budapest XXI. kerület Csalitos út - Páfrányos út - Gyömbér u. által határolt terület  
Részletes Rendezési Terve**

A Budapest Csepel Önkormányzat 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****1. §**

- (1) A jelen rendelet hatálya a Budapest XXI. kerület Csalitos út - Páfrányos út - Gyömbér út által a szabályozási tervlapon lehatárolt területre terjed ki.

**ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK****2. §**

- (1) Az 1.§ (1) bekezdésben meghatározott területen (továbbiakban a területen) területet felhasználni létesítmények elhelyezésére telket, építési területet kialakítani, általában bármely létesítményt tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és bontani, valamint ilyen célra építési hatósági engedélyt kiadni csak az Országos Építésügyi Szabályzatnak (OÉSZ), a Budapesti Városrendezési Szabályzatnak (BVSZ), az egyéb általános előírásoknak, a jelen szabályozási tervnek, illetve előírásoknak megfelelően szabad.
- (2) Jelen előírások csak a mellékelt szabályozási tervvel együtt érvényesek.
- (3) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a szabályozási vonalat,
  - a kötelező építési vonalat,
  - az építési övezeti jellemzőket,
  - a telek rendeltetését és beépíthetőségét (%),
  - az épületek kialakítására vonatkozó előírásokat,
  - a zöldfelületekre vonatkozó arányokat (%).

- (4) A kötelező jelleggel meghatározott elemek módosítása a szabályozási terv módosítását vonja maga után. A módosításra vonatkozóan a területrendezési tervek kiegészítéséről, egyeztetéséről, módosításáról és karbantartásáról szóló 7/1983./Ép.Ért.23.sz./ ÉVM sz. utasításban foglaltak irányadók.
- (5) Az irányadó jelleggel szabályozott és a 2.§.(3) bekezdésben fel nem sorolt elemek tájékoztató jellegűek, ezért azok a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatók.

## **TERÜLETFELHASZNÁLÁS**

### **3. §**

- (1) A terv területe a Budapesti Városrendezési Szabályzat 24. §.-ában meghatározott 34-es jelű intézményterület.  
A terv területén csak ezen szabályzatnak megfelelő létesítmények számára alakíthatók ki telkek és helyezhetők el létesítmények.
- (2) A 206366/3 hrsz-ú intézményterületen a vegyes (34 és 72) övezetet meg kell szüntetni, az egész ingatlant 34-es övezetbe szükséges átsorolni.

## **TELEKALAKÍTÁS**

### **4. §**

- (1) A terv területén az építési telkeket és közterületeket a mellékelt szabályozási terv alapján kell kialakítani.
- (2) A 205849 hrsz-ú telekből a szabályozási terven ábrázolt módon 8 m-es sáv a (205850) hrsz-ú közterület javára lejegyzendő. A telek beépítési terv alapján megosztható, azonban az új telkek mérete nem lehet kisebb a környező 05-ös övezetre előírt telekméreteknél.
- (3) A 205988/2 hrsz-ú telek megosztható a szabályozási terven jelölt módon. Minimális telekméret 8 000 m<sup>2</sup>.

## AZ INTÉZMÉNYTERÜLET BEÉPÍTHETŐSÉGE

### 5. §

- (1) A kialakítandó intézménytelkek területén a beépítés feltételeit, a lehetséges homlokzatmagasságokat, az oldalkert legkisebb méretét, a telken belüli kötelező zöldfelület sávok minimális méretét a szabályozási terv tartalmazza. Ahol a szabályozási terv ilyen előírást tartalmaz, ott az kötelezően betartandó határértéknek tekintendő.

Az övezet teljes közművesítéssel ellátott telkein főépületként intézmények építményei, ellátó szolgáltató építmények, lakó és szállás épületek helyezhetők el.

- (2) ÚJ ÉPÍTMÉNYEK

a,

#### **1 - 2 - 3 - 4 jelű terület**

Övezet:	34
Telek:	tömb
Helyrajzi szám:	205849, 206366/5, 205988/2
Beépítési % max.:	30 %
Térszín alatti maximális szintszám:	1 szint
Min. zöldfelület:	47 %
Homlokzatmagasság max.:	7,5 m ( F+1+TT )
Parkoló:	Normatívák szerint felszíni fásított parkolóban, vagy épületben.

- b,
- A 206366/5, 205988/2 hrsz-ú telkeken az épületet (épületeket) a Páfrányos utcával párhuzamosan haladó rézsű alja mentén kell telepíteni a szabályozási terv szerint. A rézsűre épület nem telepíthető.
  - A telkek beépítésénél fokozott figyelmet kell fordítani a talajmechanikai vizsgálatra.
  - Telken belül kerítés nem építhető, a funkcionális egységek elválasztása csak élősövényvel történhet.
  - A szabályozási terven jelölt helyeken telken belül kötelező zöldfelületet, véderdősávot, illetve fasort kell telepíteni és fenntartani.
  - A zöldfelület számításánál a zöldbeton felület csak 30 %-ban vehető figyelembe.
  - Melléképület nem építhető.
  - Az 205849 hrsz-ú telek beépítési terv alapján megosztható, azonban az új telkek mérete nem lehet kisebb a környező 05-ös övezetre előírt telekméretéknél.
  - A gépjárművek elhelyezését főépületen belül kell megoldani.
  - Beépítési terv készítése kötelező.

## (3) MEGLÉVŐ ÉPÜLETEK

**5 jelű terület**

Övezet:	34
Telek:	tömbtelek
Helyrajzi szám:	206366/1, 206366/3
Beépítési % max.:	30 %
Térszín alatti maximális szintszám:	1 szint
Min. zöldfelület:	46 %
Homlokzatmagasság:	meglévő, illetve 7,5 m
Parkoló:	normatívák szerint felszíni fásított parkolóban telken belül

- A 206366/3 hrsz-ú telken a Páfrányos út és az óvoda meglévő belső kerítése közötti területet a telek többi részével együtt egységesen kell kezelni és fenntartani.
- A rézsúláb alatt sportpályák elhelyezhetők.
- A telkek továbbépítése estén fokozott figyelmet kell fordítani a talajmechanikai vizsgálatra.
- Telken belül kerítés csak funkcionális okokból építhető.
- A szabályozási terven jelölt helyeken telken belül kötelező zöldfelületet, véderdősávot, illetve fasort kell telepíteni és fenntartani.
- A zöldfelület számításánál a zöldbeton felület csak 30 %-ban vehető figyelembe.
- Melléképület nem építhető.
- A területen a meglévő épületek bővítése, illetve új épület elhelyezése esetén beépítési terv készítése kötelező.

**ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELLEM****6. §****(1) A föld védelme**

- Veszélyes hulladék keletkezése esetén annak gyűjtése csak a 102/1996.(VII.12) Kormányrendelet 10. sz. mellékletében rögzítettek alapján történhet.

**(2) A levegőtisztaság védelme**

- Levegőtisztaság-védelmi bejelentő lapot kell benyújtania minden üzemeltetőnek, ahol légszennyező pontforrás vagy a 21/1986. (VI.2.)MT. sz. rendeletben, illetve a 4/1986. (VI.2.)OKTH utasításban meghatározott kazánösszteljesítmény üzemel.

- A fentiekben nem említett, a levegőtisztaság-védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.
- A szabályozási terven meghatározott helyeken fasorokat kell telepíteni.
- Az előírásoknak megfelelő sugarú gépjármű fordulók és utak kialakításával, parkosítással, kellő számú és méretű növényzet telepítésével kell elősegíteni a térségben a jó levegő minőséget.

**(3) A vizek védelme**

- A vizek védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint (1995. évi LVII. törvény a vízgazdálkodásról és a 72/1996. (V.22.)Kormányrendelet vízgazdálkodásról a hatósági jogkör gyakorlásáról) kell eljárni.

**(4) A csend védelme**

- Az építési munkálatok megkezdése előtt a kivitelezőnek a 4/1984. (I.23.) EüM. sz. rendelet alapján zajkibocsátási határértéket kell kérnie az illetékes hatóságtól és a meghatározott érték, illetve korlátozás betartását az építkezés teljes ideje alatt biztosítani kell.
- A tervezési területen olyan létesítmény nem helyezhető el, melynek építése és működtetése a környezetében káros mértékű, a megengedettnél nagyobb zaj- és rezgésterhelést okoz, és elhárítása műszaki- akusztikai eszközökkel nem oldható meg.
- A csend védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni (12/1983. (V.12.)MT és 42/1994. Kt. rendelet, 43/1994. Kt. rendelet).
- A közlekedési eredetű zaj esetén a belsőtéri határértékek teljesítését akusztikai tervezés alapján kiválasztott homlokzati szerkezetekkel, vagy a helyiségek zajvédelmi szempontú tájolásával kell biztosítani.
- Az épületek funkcionális ellátását biztosító berendezések által sugárzott zajtól a helyiségeket megfelelő épületszerkezetek kiválasztásával kell védeni.

**(5) Védőtávolság**

- Az egészségügyi és oktatási-nevelési létesítmények telkeire vonatkozó az - OÉSZ 1. sz. mellékletében előírt - 50,0 m-es védőtávolságot az építésügyi hatóság az OÉSZ 65. § (2) bekezdés szerint csökkentheti.

**(6) Hulladékkezelés**

- A hulladékgazdálkodás szabályozását szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni. ( 102/1996. (VII.12.)Korm. rendelet a veszélyes hulladékokról )

**(7) Zöldfelületek és az élővilág védelme**

- A tervezési területen a 34-es építési övezetben a telkek beépítésre nem kerülő részének minimum 2/3-át zöldfelületnek kell kialakítani és fenntartani.
- A tervezési területen fakivágásokat a BVSZ és a 19/1992. (I.28.) Kormány rendelettel módosított 21/1970. (VI.21.) Kormány rendelet előírásainak betartásával szabad végezni.
- A kertépítési és fásítási munkákat kertészeti kiviteli terv alapján kell végezni.
- A létesítendő parkolók kialakításánál 2 gépkocsi férőhelyenként 1 db. nagy lombkoronát nevelő, legalább 5 cm törzsátmérőjű fát kell ültetni.
- Az építési engedély iránti kérelem mellékleteként az RRT tervezési területén kertészeti kiviteli tervet kell benyújtani.
- A Páfrányos utat a Csalitos úttal összekötő utcákban, valamint a Csalitos út szabályozási terven jelölt szakaszán fasorokat kell kialakítani. A fasorok esetében min. kétszer iskolázott legalább 5 cm törzsátmérőjű, klónozott egyedeket kell telepíteni a terület adottságainak megfelelő fafajok felhasználásával.

**KÖZLEKEDÉS****7. §**

- (1) A (205850), (205988/1), (206366/4) hrsz-ú közterületet 12,0 m szélességűre kell szabályozni.
- (2) A tervezési területet határoló utcákba sebesség korlátozás van érvényben.
- (3) A szükséges parkolószámot telken belül kell biztosítani.
- (4) Közúti csatlakozás, kapubehajtó csak a Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Közlekedési Ügyosztályának jóváhagyásával létesíthető.
- (5) A Páfrányos utat Csalitos úttal összekötő közutak közül csak a Csalitos köz járható gépjárművel. A Virágos utca és az óvoda melletti " új utca " a Csalitos utca felől megközelíthető zsákutcák.

## KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK

### 8. §

- (1) A területen új épületet létesíteni csak teljes közművesítés mellett szabad.
- (2) Közműlétesítmények elhelyezésénél az MSZ 7487/2-80 szabvány és a vonatkozó egyéb hatósági előírások és szabványok előírásai szerint kell eljárni.
- (3) A területen trafó, gáznyomás szabályozó, illetve további közmű, illetve gépészeti berendezés, amennyiben azt ágazati szabvány előírás nem tiltja, csak főépületek tömegén belül helyezhetők el.  
Gázvezetéket az MSZ 7048 illetve a 6/1982. (V.6.) Pm. sz. rendelet szerint kell elhelyezni.
- (4) Közművek létesítését csak endéllyel rendelkező vezető tervező által készített tervek és felelősségvállaló nyilatkozat, valamint az engedélyek teljes körű beszerzése után lehet végezni. Az közmű-fejlesztési munkálatok ellenőrzését minőségi bizonylatokkal tanúsítani kell.
- (5) Út burkolat, parkoló, vagy rekonstrukció kivitelezésekor a burkolat által takart közművek egyidejű megépítéséről, illetve szükség szerinti felújításról gondoskodni kell. Az útburkolat - koordináció hiányából származó - ismételt felbontása csak a mulasztó jogi/természetes személy, illetve hatóság költségére engedélyezhető.

## ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

### 9.§

**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 krtészeti 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.

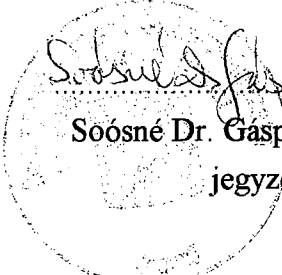
## ZÁRÓRENDELKEZÉS

### 10. §

- (1) Ez a rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv a kihirdetése napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg a terv területére vonatkozó egyéb előírások hatályukat veszítik.
- (2) E rendelet előírásait a hatályba lépése napjáig első fokon határozattal még el nem bírált folyamatban levő ügyekben is alkalmazni kell.

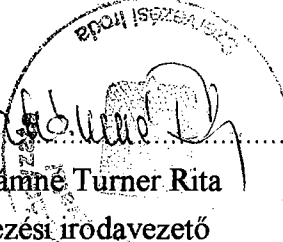


*Tóth Mihály*  
Tóth Mihály  
Polgármester  
polgármester



*Soosné Dr. Gáspár Gabriella*  
Soosné Dr. Gáspár Gabriella  
jegyző

Záradék: Kihirdetve: 1997. november 25. napján



*Ábrahámné Turner Rita*  
Ábrahámné Turner Rita  
szervezési irodavezető

*Ábrahám*