

Mód: 33/1996 (IX.10)

BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Budapest-Csepel Önkormányzata

21/1998.(IX.1.)Kt rendelete

**a Budapest, XXI. kerület, Szállító u. és Francia öböl környéke
részletes rendezési tervére**

- (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 (%),
 - tűzfalasítást,
 - kötelezően telepítendő fasorokat.
- (4) A kötelező jelleggel meghatározott elemek módosítása a részletes rendezési 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 részletes rendezési terv módosítása nélkül megváltoztathatók.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3. §

- (1) A terület az alábbi területfelhasználási elemekre tagozódik
- 05-ös lakóterületek,
 - 34-es intézményterület,
 - 35-ös intézményterület,
 - 42-es ipari- és raktárterületek,
 - 43-as ipari- és raktárterületek,
 - 51-es egyéb rendeltetésű terület,
 - 60-as közlekedési területek,
 - 71-es zöldterületek,
 - 72-es zöldterületek.

- A **209951/6 hrsz-ú telek** területén nyolc darab tömbtelek alakul ki, az azokat kiszolgáló utakkal, zöldterületekkel. A telek nyugati csücske intézmény területé alakul, míg egy 90 méter széles sáv a Francia öböl védőterülete.
 - A **209956 hrsz-ú telek** a szabályozási terven jelölt részét a (209951/3) hrsz-ú útterülethez kell csatolni. A telekhez csatolandó a 209951/4 hrsz-ú telek, valamint a (209951/3) hrsz-ú út illetve a 209951/2 hrsz-ú telek egy része.
 - A **209957 hrsz-ú telek** a (209951/3) hrsz-ú úthoz csatolandó.
 - A **209960/2 hrsz-ú part menti útsáv** a 209961/1 hrsz-ú telekhez csatolandó.
 - A **(209960/3) hrsz-ú út** nagy része építési területté válik, kis része a (209951/3) hrsz-ú úthoz, illetve a 209961/1 hrsz-ú telekből kialakítandó vízparti zöldsávhoz csatolandó.
 - A **209961/1 hrsz-ú telekből** egy 40 méteres sáv a szabályozási terven jelölt hely kivételével a Francia öböl melletti zöldsáv céljaira kerül leválasztásra. A telek a 209961/12 hrsz-ú telken lévő benzinkút megszűnése után, annak telkével egyesítésre kerül, majd területén intézményi telkek és az ahhoz szükséges feltáró utak kerülnek kialakításra, a szabályozási terven jelölt helyeken, illetve a területre vonatkozó minimális telekméret betartásával.
 - A **209961/3 hrsz-ú telek** a (209965) hrsz-ú út egy részével és a 209970/5 hrsz-ú telek egy részével kiegészülve, intézményi telkek kialakítására szolgál.
 - A **209961/4 hrsz-ú, a 209961/5 hrsz-ú, a 209961/6 hrsz-ú telkek** a szabályozási terven jelölt helyeken, illetve a területre vonatkozó minimális telekméret betartásával megoszthatók.
 - A **209961/8 hrsz-ú telek** egyesítésre kerül a 209966 hrsz-ú telekkel és egyrésze beleolvad a (209961/2) hrsz-ú úttelekbe.
- (6) A 209925 hrsz-ú telek minimális mérete 2 000 m² lehet, a közterületi kapcsolatait biztosítani kell.

LAKÓTERÜLET

1. jelű terület 05-ös építési övezet

5. §

- (1) A lakóterület a 05-ös építési övezetbe tartozik.

- (5) A tömbtelkekre az építési engedélyezési eljárást megelőzően beépítési terv készítése kötelező. A beépítési tervet a kerületi főépítésszel véleményeztetni kell. Véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.
- (6) A területen melléképület nem helyezhető el.
- (7) Az övezet területén melléképítmények közül a BVSZ 14. § (9) a., c., d., f., pontja, valamint kizárólag egyedi telkes, lakóépülettel történő beépítés esetén a jelen rendelet 17.§.(1) bekezdése szerintiék helyezhetők el. Hulladékartály tároló a kerítéssel egybeépítetten, vagy főépületen belül helyezhető el.

INTÉZMÉNYTERÜLET

2. jelű terület 34-es építési övezet

6. §

- (1) A terület 34-es építési övezetbe tartozik. A terület határai: Szabadkikötő út – a 209970/5 hrsz-ú telek déli határsávja – és a Szabadkikötő úttal párhuzamosan létesítendő új feltáró út és a vasúti pályatest (209930 hrsz).
- (2) A 34-es övezetbe tartozó területen főépületként intézmények építményei, ellátó és szolgáltató építmények, lakó- és szállásépületek helyezhetők el.
- (3) Az intézmény területen belül új épület építése esetén beépítési terv készítése kötelező. A beépítési tervet, valamint – meglévő épület bővítése vagy homlokzat átalakítása esetén - az építész tervet a kerületi főépítésszel véleményeztetni kell. Véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.
- (4) A terület telkei az alábbi előírások mellett építhetők be.
- | | |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| – A beépítés módja: | szabadonálló |
| – A kialakítható telkek min. területe: | 5 000 m ² |
| – A kialakítható telek min. szélessége: | 40 m |
| – A kialakítható telek min. mélysége: | 50 m |
| – A telkek beépíthetősége max.: | 50 % |
| – Homlokzatmagasság max.: | szállás, igazgatási, kulturális
irodaház funkció esetén |
| | 15 m |
| – Homlokzatmagasság max.: | kereskedelmi F+1 szintes funkció esetén |
| | 10 m |
| | F szintes funkció esetén |
| | 6 m |

- Kialakítandó zöldfelület min.: 50 %
 - Az előkert min. szélessége a Szállító út felé: 10 m
 - A hátsó kert min. szélessége: 10 m
 - Parkoló: a jelen rendelet 11.§ (7) és 14.§ (5) bekezdése szerint telken belül térszínen, vagy térszín alatt
- (5) Az övezetben főépület csak teljes közművesítéssel ellátott építési telken építhető.
- (6) Új építési igény esetén a bontandó épületeket el kell bontani, legkésőbb a használatbavételi engedély kiadásáig.
- (7) A telkek hátsó kertjébe épület nem építhető, a kerítések tekintetével a közparkra engedélyeztetni kell.
- (8) A Szállító út felőli előkertben, valamint a hátsó kert kerítése mellett telken belüli fasort kell létesíteni, a jelen rendelet 11.§ (3) bekezdése szerint.
- (9) A 3. jelű területen a minimális telekméret 4000m²-ig csökkenthető, beépítési terv készítésének kötelezettsége mellett. A beépítési tervet a kerületi főépítéssel véleményeztetni kell, véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.

4. jelű terület

35-ös építési övezet

8. §

- (1) A terület **35-ös építési övezetbe tartozik. A terület határai:** a Védgát utca melletti MÁV pályatest – Ady Endre utca – Soroksári Duna ág – Francia öböl – 71-es övezetbe tartozó közpark – ELMŰ telephely.
- (2) A 35-ös övezetbe tartozó területen főépületként elsősorban egészségügyi, szociális, művelődési, nevelési, oktatási, testnevelési és sportolási, tudományos-kutatási, közhasználatú kerttel is rendelkező intézmények, lakó- és szállásépületek helyezhetők el.
- (3) Az intézmény területen belül új épület építése esetén beépítési terv készítése kötelező. A beépítési tervet, valamint – meglévő épület bővítése vagy homlokzat átalakítása esetén - az építész tervet a kerületi főépítéssel véleményeztetni kell. Véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.
- (4) A terület telkei az alábbi előírások mellett építhetők be.
- A beépítés módja: szabadonálló
 - A kialakítható telkek min. területe: 5 000 m²

IPARI ÉS RAKTÁROZÁSI LÉTESÍTMÉNYEK TERÜLETEI

5. jelű terület

42-es építési övezet

9. §

- (1) A terület **42-es építési övezetbe tartozik. A terület (ELMŰ)** határai: Csepel SC vasúti pályatest – 72-es jelű véderdő – a Francia öböl déli oldalán lévő közpark.
- (2) A 42-es övezet egyéb ipari építmények, telepek elhelyezésére szolgáló terület.
- (3) A terület telke az alábbi előírások mellett építhető be.
 - Helyrajzi szám: 209951/5
 - A kialakítható telek mérete: a meglévő 11 942 m²
 - A telkek beépíthetősége max.: további beépítés nem engedélyezhető
 - Homlokzatmagasság max.: a meglévő
 - Kialakítandó zöldfelület min.: 20 %
 - Parkoló: a jelen rendelet 11. § (7) és 14. § (5) bekezdése szerint telken belül térszínen, vagy térszín alatt
- (4) A jogi telekhatáron kerítést kell létesíteni az OÉSZ 73 §-nak betartásával max. 0,5 m magas tömör lábazattal, áttörten maximum 1,80 méter magasságban és az így lekerített területen a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelület kialakításáról és fenntartásáról az ingatlan tulajdonosának gondoskodni kell.

6. jelű terület

43-as építési övezet

10. §

- (1) A terület **43-as építési övezetbe tartozik. A terület** határai: a Szállító út – új feltáró út – a 209961/4,5,6, hrsz-ú telkek északi telekhatára – és a Soroksári Duna-ágat szegélyező 72-es övezetbe tartozó véderdő.
- (2) A 43-as övezet a tervezési területnek elsősorban raktárak elhelyezésére szolgáló része. A területen főépületként elhelyezhetők még az ott folytatott tevékenységhez nélkülözhetetlen szállás és intézmény jellegű építmények.
- (3) A terület telkei az alábbi előírások mellett építhetők be.
 - A kialakítható telkek min. területe: 10 000 m²

– közterületen: az újonnan kialakításra kerülő út üzembe helyezéséig, a meglévő közlekedési terület esetén, a burkolat felújításával egy időben.

- (4) A közlekedési területeken kiültetésre kerülő fasorba kétszer iskolázott útsorfát kell telepíteni.
- (5) A meglévő értékes növényállomány védelméről gondoskodni kell.
- (6) A tervezési területen alkalmazott növényfajok döntően az itt honos növényekből kerüljenek ki a termőhelyi viszonyoknak megfelelőeket alkalmazva.
- (7) A gépkocsi parkolókat fásítottan kell kialakítani. (5 parkolóhely/1 lombos fa).
- (8) A tervezési területen a zöldfelület kialakítási, kertépítési, fásítási munkákat csak jóváhagyott kertészeti kiviteli terv alapján lehet végezni, melyet a kerületi jegyző által kijelölt önkormányzati szakemberrel véleményeztetni kell. Véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.

7. és 8. jelű terület

71-es övezet

12. §

- (1) A területek 71-es övezetbe tartozó közparkok.
- (2) A 71-es övezetben a zöldterületek kialakításakor a következő előírásokat kell betartani.

– A minimális zöldfelület nagysága:	90 %
– A minimális zöldfelületen belül fásított terület min:	50 %
– A megépíthető szilárd burkolat max:	5 %
– A telek beépíthetősége max:	2 %
- (3) Az övezeten belül a szabályozási terven megjelölt helyeken vendéglátó létesítmények, játszóterek és a megengedett mértékig sportcélú (teniszpályák öltözőkkel, csónakházak, stb.) szabadidő létesítmények helyezhetők el.
- (4) A közparkok Francia öböllel érintkező partszakaszain a szabályozási terven jelölt helyeken napozó és csónakkikötő létesíthető.
- (5) Az övezet telekhatárán, területén kerítés nem létesíthető. Kivételt képez ez alól, ahol a telekhatár egyben építési telek határa, továbbá a sportpályák mentén

- (7) A 10 méter szabályozási szélesség esetén az útburkolat csak vegyesforgalmi jelleggel alakítható ki.
- (8) Az úthálózat kiépítése során 300 méternél hosszabb zsákutca nem alakítható ki.
- (9) A Francia öböl északi partján a YACHT Club részére, déli partján pedig a csónakkikötés lehetőségének megteremtése érdekében a szabályozási terven jelölt helyen kikötőt kell biztosítani. A kikötő létesítményt a vonatkozó hatályos jogszabályoknak, hatósági előírásoknak és műszaki szabványoknak megfelelően kell megtervezni és engedélyeztetni. Az engedélyezési tervekhez látványtervet kell készíteni és azt a kerületi főépítésszel véleményeztetni kell és véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.
- (10) A Soroksári Duna ággal párhuzamosan a Francia öblön keresztül max. 4 méter széles gyalogos hid létesíthető az idevonatkozó hatályos műszaki szabványok, jogszabályok és hatósági előírások betartásával. A tervezés során figyelembe kell venni a Soroksári Duna ágban távlatban létesítendő evezős pálya TV közvetítési feltételeit. A hid építés engedélyezési terveihez látványtervet kell készíteni, melyet a kerületi Főépítésszel véleményeztetni kell, és véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.

60-as övezet

15.§

- (1) Az övezet területe távlati vasútfejlesztés céljára fenntartott terület.
- (2) A területen kizárólag az OÉSZ 12.§ (1) bekezdése szerinti építmények helyezhetők el.

EGYÉB RENDELTETÉSŰ TERÜLETEK

9. jelű terület

51-es övezet

16. §

- (1) Az egyéb rendeltetésű terület az **51-es övezetbe tartozó vízmeder terület**: a Francia öböl területe.
- (2) A víz szennyezését okozó tevékenységeket meg kell szüntetni, a jelen rendelet 17.§ (1), (2) és (3) bekezdése szerint.
- (3) A vízmederbe közvetlenül felszíni vizek nem vezethetők be, a csapadékvíz is csak megfelelő szűrés után vezethető a vízmederbe, a jelen rendelet 19.§ (3) bekezdése

védőtávolságon belül magasnövéssű fák nem telepíthetők. A védőtávolságon belül bármilyen munkavégzés, illetve létesítmény elhelyezése kizárólag az üzemeltető engedélyével lehet.

- (6) A lakóterület előközművesítése a gyalogos sétány alatt biztosítandó.
- (7) A területen újonnan kialakítandó – elektromos, táv – hírközlő hálózatot csak földkábelbe fektetve szabad vezetni.
- (8) A 42-es és 43-as építési övezet területén új építési igény esetén a technológia specifikus egyedi szennyvíztisztítást meg kell oldani. Ennek megfelelőségét az építési engedélyezési eljárás során az építésügyi hatóság vizsgálja szakhatóságok bevonásával.
- (9) A tervezési területen új építési igény esetén számítással meg kell határozni és biztosítani kell az építéssel érintett ingatlanon keletkező tűz eloltásához szükséges oltóvíz mennyiséget és oltóvíz-intenzitást. Ennek biztosítását az építési engedélyezési eljárás során a Fővárosi Tűzoltóparancsnokság XXI. kerületi Parancsnokságán a Fővárosi Vízművek nyilatkozatával igazolni kell.

KÖRNYEZETVÉDELEM

LAKÓTERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

18. §

- (1) A tervezési területen az építési munkából eredő zajterhelési határértékeket érvényesíteni kell.
- (2) Kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítményekből, illetve tevékenységekből eredő zaj elfogadható szintjét a területen érvényesítendő határértékeken Budapest-Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete a zajvédelem helyi szabályozásáról szóló 43/1994. (X.18.)Kt rendelete szerint kell meghatározni.
- (3) A tervezési terület levegőtisztaságvédelmi szempontból védett – I. – kategóriába tartozik. Ott kizárólag olyan tevékenység folytatható (beleértve a fűtést is), melynek szennyezőanyag kibocsátása nem jár a kategóriának megfelelő levegőminőségi határértékek (MSZ 21854-1990 szabvány szerint) túllépésével.
- (4) A területen avar és kerti hulladékégetést a Budapest-Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete 5/1997. (III.25.)Kt rendelettel módosított 23/1995. (XI.21.)Kt rende-

- 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. LVII. Törvény a vízgazdálkodásról és a Kormány 72/1996. (V. 22.) Vízgazdálkodásról a hatósági jogkör gyakorlásáról) kell eljárni.
- A területet a talajvíz minőségének védelmében csatornázni kell.

(4) A csend védelme

- Az építési munkálatok megkezdése előtt a kivitelezőnek a zaj-és rezgésvédelemről szóló 4/1984 (I. 23) EüM. sz. rendelet alapján zajkibocsátási határértéket kell kérnie a helyi önkormányzattól 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 43/1994 Kt. Rend.).
- 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

- A 120 kV-os légvezeték föld alá helyezéséig a szabályozási terven jelölt helyeken és mértékben, a védőtávolságot be kell tartani.

(6) Hulladékkezelés

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

- (2) Kerítéssel el nem határolt közterülettel érintkező területek fenntartásáról a telektulajdonosnak kell gondoskodni.
- (3) Az RSD partvonalán és attól azzal párhuzamosan 10 méteren belül kerítés nem létesíthető.
- (4) A reklámok, utcabútorok egységesített formában készülhetnek, tervezésüknél, engedélyezésüknél, elhelyezésüknél be kell tartani a Bp. – Csepel Önkormányzata 10/1996. (III.26.) Kt. rendelet módosításáról szóló 25/1997. (IX.23.) Kt. sz. rendeletében foglaltakat, a Közlekedési Felügyelet 160-456/1991 sz. utasítását és véleményeztetni kell a kerületi főépítésszel. A kerületi főépítész véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni. A területen óriásplakát nem helyezhető el.
- (5) A lakóterület északi oldalán húzódó gyalogos sétány mentén, szabályozási terven jelölt helyen pavilonok elhelyezhetők. A pavilon építéskor a sétányról látványterv készítése kötelező (plakátokat, henger plakáthelyeket, szemétkosarakat, utcatáblákat is fel kell tüntetni), melyet a kerületi Főépítésszel véleményeztetni kell. Véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.
- (6) A földkiemeléssel járó munkálatok megkezdése előtt az érintett ingatlan tulajdonosa írásban köteles értesíteni a Budapesti Történeti Múzeumot a munkálatok kezdési időpontjáról és biztosítani kell, hogy a területért felelős régész a földmunkákat figyelemmel kísérhesse, valamint adott esetben a lelet mentést elvégezhesse.
- (7) A lakóterületen kialakítandó tömbök déli, beépítésre nem kerülő területén összesen 1000 fő elrejtésére alkalmas, 10db 1.7/d jelű árokóvóhely kialakításának lehetőségét kell biztosítani.
- (8) A 05-ös, 34-es, 35-ös és 71-es övezetekben csarnokszerkezetű épület nem helyezhető el. Kivételt képez ez alól a 35-ös övezetben sport célú tárolásra szolgáló építmény létesítése.
- (9) A bontandónak jelölt épületek további bővítésére engedély nem adható.

érvényű hatósági előírásoknak (OÉSZ, BVSZ, Szabványok, stb.) és jelen rendelet és szabályozási terv együttes alkalmazásával lehet.

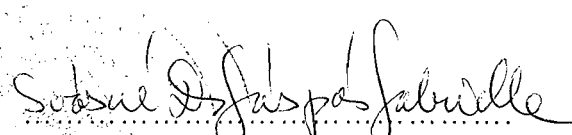
- (2) Telekalakítás, közterületszabályozás kizárólag jelen rendelet és szabályozási terv előírásai szerint történhet. Építési tevékenység a jelenlegi övezeti besorolás figyelembevételével a jelen rendelet és szabályozási terv keretei között végezhető.
- (3) Az övezetmódosítással érintett területen építési engedély ideiglenes jelleggel, visszavonásig, az építmény későbbi kártalanítási igény nélküli átalakításának, vagy lebontásának kötelezettségével adható.

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

23. §

- (1) Ez a rendelet az övezetmódosítások kivételével kihirdetése napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg a terv területére vonatkozó korábbi rendeletek hatályukat veszítik. Kivételt képez ez alól Bp.-Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete 33/1996.(IX. 10.) Kt. rendelete, melynek tervezési területet érintő rendelkezései változatlan tartalommal jelen rendeletbe és szabályozási tervbe beépítésre kerültek.
- (2) Az övezetmódosítások az idevonatkozó hatályos jogszabályok szerinti övezetát-sorolás jóváhagyásával lépnek hatályba.
- (3) E rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv előírásait a rendelet hatályba lépése napjáig első fokú határozattal jogerősen el nem bírált, folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.


Tóth Mihály
polgármester


Soós dr. Gáspár Gabriella
jegyző

Záradék: Kihirdetve 1998.szeptember 1.




Rábrahanna Turner Rita
szervezési igazgató