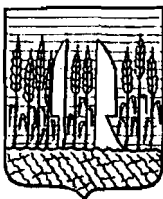


BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ - TESTÜLETE

Budapest-Csepel Önkormányzat

26/1998. (IX.29.) Kt. RENDELETE

a Budapest XXI. ker. Akácfa u. - Plútó u. - 8598 sz. dűlő -
4079 sz. út által határolt (Duna-Holding) terület
részletes rendezési tervére

Budapest-Csepel Önkormányzata
26/1998.(IX.29.)Kt rendelete
Budapest XXI. ker. Csepel az Akácfa u.- Plútó u.- 8598. dűlő- 4079. út által
határolt (Duna Holding) 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 Étv. 54.§-a felhatalmazása
alján a következő rendeletet alkotja:

SZABÁLYOZÁSI ELŐÍRÁSOK

I. AZ ELŐÍRÁSOK HATÁLYA ÉS ALKALMAZÁSA

1.§

- (1)Jelen rendelet Budapest XXI. Csepel, Akácfa u.- Plútó u.- 8598. dűlő- 4079. út által határolt területére, a 200200; 200525; 213002/2,/3; 213029; 213031/1; 213032/1; 213073; 213074; 213075; 213084/1,/2; 213085; 213086; 213087; 213088; 213089 hrsz.-ú ingatlanok területére terjed ki.
- (2)Az (1) bekezdésében lehatárolt területen -a továbbiakban : "tervezési terület"- területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átlakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni és ezekre hatósági engedélyt adni az országos érvényű rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, a terület szabályozási tervlapjának és jelen rendelet előírásainak megfelelően szabad.
- (3)A szabályozási előírás a szabályozási tervlappal együtt értelmezendő és csak azzal együtt érvényes.

Általános előírások

2.§

- (1)Jelen szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a) a szabályozási vonalakat,
 - b) a kötelező beépítési vonalakat,
 - c) az építési helyeket,
 - d) a terület rendeltetését,
 - e) az övezeti jellemzőket,
 - f) az épületek rögzített sarokpontját.
- (2)Jelen szabályozás javasolt, irányadó elemei:
- a tervezett belső telekhatárok,
az irányadó építési vonalak.

- (3)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.)ÉVMsz. utasításban foglaltak az irányadók.
- (4)Az irányadó jelleggel szabályozott és a 2.§ (1) bekezdésében fel nem sorolt elemek tájékoztató jellegűek, ezért azok a szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatók.

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS ÉS ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

Területfelhasználás

3.§

- (1)A terület a szabályozási tervnek megfelelően a BVSZ szerinti 03-as és 05-ös lakóterületi, 34-es és 35-ös intézményterületi illetve 71-es közpark övezetekbe sorolt.
- (2)A tervezési területen területfelhasználás, építés és telekalakítás az általános szabályokban megfogalmazott előírásoknak megfelelően és jelen rendeletben illetve szabályozási tervben megszabott feltételek maradéktalan teljesülése esetén engedélyezhető.

Telekalakítás

4.§

- (1)A tervezési területen telket alakítani csak a konkrét építési övezetre vonatkozó beépítési előírásokban meghatározott telekméretbeli előírásoknak megfelelően lehet. Az egyes övezetre vonatkozó, a jelen rendelet 6.§ (2), 7.§ (2), 8.§ (2), 9.§ (3), 10.§ (2), 11.§ (2), 12.§ (2), 13.§ (3), 14.§ (2), 15.§ (3), 16.§ (2), illetve 17.§ (2) bekezdése szerinti minimális telekméretnek betartásával a már kialakított telkek feloszthatók, illetve újra egyesíthetők.
- (2)A tervben kialakításra tervezett közterületek szabályozási szélessége nem csökkenthető.

Általános beépítési előírások

5.§

- (1)A teljes tervezési terület beépítésének előfeltétele jelen előírások 26.§-ában meghatározott feladatok elvégzése.
- (2)A tervezési területen új épület létesítésére engedélyt kiadni csak teljes közművesítettség megléte esetén, a hálózatra való rákötési kötelezettség előírásával szabad. Ez alól kivételt képez a 05-ös építési övezet, ahol a közcsatorna kiépítéséig a jelen rendelet 20.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint megvalósuló szennyvízkezelés, elhelyezés engedélyezhető.

- (3) A tervezési területen az alábbi funkciók, tevékenységek egyik területfelhasználási egységen sem engedélyezhetők.
- a) üzemanyagtöltő állomás,
 - b) gépjármű mosó, -javító,
 - c) lakatos
 - d) fuvaros
 - e) fényező
- (4) A 03-as, 34-es, 35-ös illetve 71-es övezetű területek telkeinek beépítéséhez, valamint tömbtelkes beépítés esetén beépítési tervet kell készíteni. A beépítési tervet, valamint a tárgyi terület egységen létesítendő épületek építési engedélyezési terveit az építési engedély kiadása előtt a kerületi főépítéssel véleményeztetni kell. A főépítési véleményt az építésengedélyezési eljárás során figyelembe kell venni. Minden engedélykérelemhez kötelező az utcakép, és az építészeti környezetet alaposan bemutató fotósorozat mellékelése.
- (5) A területen létesítendő épületek a telken belül jelen előírásoknak megfelelő beépítési mód és beépítési arány betartásával helyezhetők el, a szabályozási tervben szereplő kötelező építési vonal figyelembevételével. Azokon a telkeken, ahol azt a tervlap külön jelöli, az épületeket csak az építési helyen belül lehet elhelyezni. Az előkert nagysága minimum 5,0m, illetve nem lehet kisebb a szabályozási tervlapon jelölt értéknél. Az épület utcai homlokvonalának legalább 50 %-nyi hosszban a kötelező építési vonalra kell kerülnie (ettől eltérni csak a hátsókert irányában lehetséges). A hátsókert nagysága a főépület hátsókertre néző homlokzatmagassági értéke, de minimum 6 m. Az oldalkert mérete az OÉSZ szerinti, de nem lehet kisebb a szabályozási terven jelölt értéknél. Ahol a szabályozási tervlap rögzített épület sarokpontot jelöl, ott az ikres beépítést úgy kell kialakítani a közös telekhatáron, hogy a szabályozási vonaltól 10 m-re lévő sarokpontra a DK-i telekre építendő épület sarokpontját, és ettől max. 2 m-re az ÉNy-i telekre építendő épület sarokpontját kell kötelezően elhelyezni.
- (6) Ahol a szabályozási tervlap irányadó építési vonalat határoz meg, ott a beépítés csak befelé térhet el az irányadó építési vonaltól. Ebben az esetben is az épület homlokvonalának minimum 35%-nyi hosszban az irányadó építési vonalon kell lennie.
- (7) A telkeken önálló elhelyezésű melléképítmény csak a konkrét övezetben meghatározott eseti kivételekkel létesíthető.
- (8) A tetőhajlásszög általában 35 és 45 fok között választható meg, a szomszédos beépítéshez igazodva. A tető maximális gerincmagassága = az átlagos homlokzatmagasság+6 m. A tetőkialakítás általános szabályaitól akkor lehet eltérni, ha a terveket az engedélykérelem beadása előtt a kerületi főépítéssel véleményeztették, valamint a tervben az épület alapterületének 30%-át meg nem haladó alapterületen, a fentiekben megadott szélső értékektől maximum $\pm 50\%$ -kal tér el a kérelmező. A főépítési véleményt az építésengedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.

- (9) A 03-as és 05-ös és 35-ös övezet, valamint a 34-es építési övezet IX. azonosító jelű változatának területén, a telekhatárokon kerítés létesíthető. A 71-es övezetben a telekhatáron kerítés létesíthető, de a terület közhasználatát napkeltétől az esti sötétedésig biztosítani kell. A 34-es övezet VIII. jelű változatának telke nem keríthető le, a be nem épített telekrészt kötelezően közhasználatra meg kell nyitni. Ahol kerítés létesíthető ott az utcafronton max. 0,5 m-es tömör lábazattal áttört kivitelben, maximum 2,0 m magas kerítés építése engedélyezhető. A csoportházas beépítésnél, tömbön belül maximum 1 m magas áttört, lábazat nélküli kerítés, vagy élő sövény alkalmazható. Az egyéb családiházas beépítéseknél az oldal és hátsó telekhatárokon maximum 1,5 m magas kizárólag áttört kerítés létesíthető.
- (10) A közterületeken és a kötelezően közhasználatra megnyitott magánterületeken elhelyezendő utcabútorok csakis egymással harmonizáló stílusúak lehetnek. Ennek biztosítására a telepítés előtt a kerületi főépítész véleményét be kell szerezni. A főépítész véleményét az építésengedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.
- (11) Kizárólag a szabályozási tervlapon ilyen célra jelölt közterületi útszakaszokon létesíthetők pavilonok a teljes tervezési területen belül. A pavilonok létesítéséhez szükséges építési engedély kiadása előtt a kerületi főépítész véleményét be kell szerezni. A főépítész véleményét az építésengedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.
- (12) A tervezési terület telkeinek beépítését megelőzően részletes talajmechanikai vizsgálat elkészíttetése szükséges.
- (13) Az állattartás, a hobbiállattartást kivéve nem engedélyezhető egyik építési övezet területén sem.
- (14) Az I., IV., VIII., X., XI., és XII. azonosító jelű övezetek saroktelkein elhelyezésre kerülő épületeket, vagy a tömbcsomópontok közelében létesítendő épületeket sarokház jelleggel kell kialakítani.
- (15) A tervezési területen bármely beruházás föld munkáinak megkezdéséről a Budapesti Történelmi Múzeumot írásban értesíteni kell, és az esetlegesen előkerülő leletek leletmentésének és dokumentálásának feltételeit biztosítani kell.
- (16) A tervezési területen kialakításra kerülő közpark területén összesen 3500 fő elrejtésére alkalmas 35 db 1.7/b jelű árokóvóhely kialakításának lehetőségét kell biztosítani.

BVSZ 03-as övezetű lakóterület

03-SZ/10,5-30-55 jelű övezet

(I. azonosító jelű terület)

6.§

- (1) A lakóterületen önálló főépületként csak lakóépületek létesíthetők. Az övezet lakótelkein többlakásos társasházak alakíthatók ki, a lakóépületek földszintjén azonban kereskedelmi, szolgáltatási jellegű intézmények kialakíthatók.

- (2)A tervezési terület 03-SZ/10,5-30-55 jelű övezetében -a BVSZ 10.§-ával összhangban- csak szabadonálló beépítésű tömbtelkek alakíthatók ki. A telkeknek minimum 3000m² alapterületűnek, minimum 30m mélynek, minimum 60m szélesnek kell lenniük.
- (3)A telkek maximális beépítettsége 30% lehet. Az épület bruttó szintterületi mutatója maximum 1,15 épület m² / telek m².
- (4)A telken elhelyezhető épület maximális homlokzatmagassága a 10,5m-t nem haladhatja meg.
- (5)Az egy tömbben lévő, korábban megvalósult szomszédos épület homlokzatkialakításához hasonló homlokzatképzés engedélyezhető a később megvalósuló épületnél is. Különös figyelmet kell fordítani ezen épületeknél arra, hogy a földszinten esetleg kialakításra kerülő kereskedelmi, szolgáltató funkciók az épület jellegével összhangban valósuljanak meg. A portálképzés, reklámelhelyezés nem lehet épületidegen.
- (6)Az övezetben melléképület nem létesíthető.
- (7)A melléképítmények közül -jelen előírások 5.§ (8) bekezdésével összhangban- a BVSZ 10.§ (8) bek. a,b,c,d,e pontjában meghatározottak szerinti létesítmények helyezhetők el az övezet telkein. Ezek közül is a hulladéktartály-tároló kizárólag a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.
- (8)Az övezet telkein kialakítandó telek teljes területének minimum 55%-át növényzettel fedetten kell kialakítani. és fenntartani, valamint a teljes telekterület minden 200 m²-e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni a telken a meglévő faállományt is figyelembe véve.

BVSZ 05-ös övezetű lakóterületek

05-SZ/5,5-25-70 jelű övezet

(II. azonosító jelű terület)

7.§

- (1)A lakóterületen önálló főépületként csak lakóépületek létesíthetők. Az övezet lakótelkein legfeljebb két lakás alakítható ki.
- (2)A tervezési terület 05-SZ/5,5-25-70 jelű övezetében -a BVSZ 14.§-ával összhangban- csak szabadonálló beépítésű egyedi telkek alakíthatók ki. A telkeknek minimum 1000m² alapterületűnek, minimum 30m mélynek, közbenső telek esetén minimum 16m, sarok telek esetében minimum 18m szélesnek kell lenniük.

A telkek maximális beépítettsége 25% lehet. Az épület bruttó szintterületi mutatója normál szinten maximum 0,25 épület m² / telek m² a tetőtéri szinten maximum +0,2 épület m² / telek m².

- (3)A telken elhelyezhető épület maximális homlokzatmagassága a 5,5m-t nem haladhatja meg.

- (4)Az övezetben melléképület nem létesíthető.
- (5)A melléképítmények közül -jelen előírások 5.§ (8) bekezdésével összhangban- a BVSZ 14.§ (9) bek. a,c,d,f pontjában, valamint jelen rendelet 20.§ (4) bekezdésében meghatározottak szerinti létesítmények helyezhetők el az övezet telkein. Ezek közül is a hulladéktartály-tároló kizárólag a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.
- (6)Az övezet telkein kialakítandó egyedi telek teljes területének 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani. és fenntartani, valamint a teljes telekterület minden 150m²-e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni a telken a meglévő faállományt is figyelembe véve.

05-SZ/4,5-25-70 jelű övezet
(III. azonosító jelű lterület)
8.§

- (1)A lakóterületen önálló főépületként csak lakóépületek létesíthetők, kivéve a szabályozási tervlapon öregek napközi otthonának létesítésére jelölt telket, melyen elsősorban ez a funkció helyezhető el. Az övezet egyedi lakótelkein legfeljebb két, a tömbtelek területén maximum nyolc lakás alakítható ki.
- (2)A tervezési terület 05-SZ/4,5-25-70 jelű övezetében -a BVSZ 14.§-ával összhangban- csak szabadonálló beépítésű, általában egyedi telkek alakíthatók ki. Az egyedi telkeknek minimum 1000m² alapterületűnek, minimum 30m mélynek, közbenső telek esetén minimum 16m, sarok telek esetében minimum 18m szélesnek kell lenniük. Kivételt képez ez alól a szabályozási tervlapon öregek napközi otthona létesítésre kijelölt telek mely tömbtelek, és amely nem osztható fel. Ettől eltérni csak a 8.§ (3) bekezdésében foglaltak szerint lehet.
- (3)Az öregek napközi otthona céljára kijelölt terület a 13.§ (2) bekezdésében foglaltak megvalósulása esetén lakóépülettel egyedi és tömbtelkes formában egyaránt beépíthető. Egyedi telkes beépítés esetén a szabályozási terven jelölt kötelező beépítési vonalat figyelmen kívül kell hagyni és az épületeket 5,0 m-es előkerttel, valamint az OÉSZ szerinti oldal és hátsókert, továbbá jelen rendelet 5.§ és 8.§-ának figyelembe vételével lehet elhelyezni.
- (4)A telkek maximális beépítettsége 25% lehet. Az épület bruttó szintterületi mutatója normál szinten maximum 0,25 épület m² / telek m² a tetőtéri szinten maximum +0,2 épület m² / telek m².
- (5)A telken elhelyezhető épület maximális homlokzatmagassága a 4,5m-t nem haladhatja meg.
- (6)Az övezetben melléképület nem létesíthető.
- (7)A melléképítmények közül -jelen előírások 5.§ (8) bekezdésével összhangban- a BVSZ 14.§ (9) bek. a,c,d,f pontjában, valamint jelen rendelet 20.§ (4) bekezdésében meghatározottak szerinti létesítmények helyezhetők el az övezet telkein. Ezek közül is a hulladéktartály-tároló kizárólag a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.

- (8)Az övezet telkein a telek teljes területének 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani. és fenntartani, valamint a teljes telekterület minden 150m²-e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni a telken a meglévő faállományt is figyelembe véve.

**05-IKR/7,5-25-70 jelű övezet
(IV. azonosító jelű terület)
9.§**

- (1)A lakóterületen önálló főépületként csak lakóépületek létesíthetők. Az övezet lakótelkein legfeljebb két lakás alakítható ki.
- (2)Az övezetben létesítendő épület egyik sarokpontjának -jelen előírások 5.§-ának (5.) bekezdésének megfelelően- a szabályozási terven rögzített sarokpontra kell kerülnie.
- (3)A tervezési terület 05-IKR/7,5-25-70 jelű övezetében -a BVSZ 14.§-ával összhangban- csak ikres beépítésű egyedi telkek alakíthatók ki. A telkeknek minimum 500m² alapterületűnek, minimum 30m mélynek, közbenső telek esetén minimum 11m, sarok telek esetében minimum 13m szélesnek kell lenniük.
- (4)A telkek maximális beépítettsége 25% lehet. Az épület bruttó szintterületi mutatója normál szinten maximum 0,5 épület m² / telek m² a tetőtéri szinten maximum +0,2 épület m² / telek m².
- (5)A telken elhelyezhető épület maximális homlokzatmagassága a 7,5m-t nem haladhatja meg.
- (6)Az övezetben melléképület nem létesíthető.
- (7)A melléképítmények közül -jelen előírások 5.§ (8) bekezdésével összhangban- a BVSZ 14.§ (9) bek. a,c,d,f pontjában, valamint jelen rendelet 20.§ (4) bekezdésében meghatározottak szerinti létesítmények helyezhetők el az övezet telkein. Ezek közül is a hulladéktartály-tároló kizárólag a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.
- (8)Az övezet telkein kialakítandó egyedi telek teljes területének 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani. és fenntartani, valamint a teljes telekterület minden 150m²-e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni a telken a meglévő faállományt is figyelembe véve.

**05-IKR/5,5-25-70 jelű övezet
(V. azonosító jelű terület)
10.§**

- (1)A lakóterületen önálló főépületként csak lakóépületek létesíthetők. Az övezet lakótelkein legfeljebb két lakás alakítható ki.

- (2) A tervezési terület 05-IKR/5,5-25-70 jelű övezetében -a BVSZ 14.§-ával összhangban csak ikres beépítésű egyedi telkek alakíthatók ki. A telkeknek minimum 500m² alapterületűnek, minimum 30m mélynek, közbenső telek esetén minimum 11m, sarok telek esetében minimum 13m szélesnek kell lenniük.
- (3) A telkek maximális beépítettsége 25% lehet. Az épület bruttó szintterületi mutatója normál szinten maximum 0,25 épület m² / telek m² a tetőtéri szinten maximum +0,2 épület m² / telek m².
- (4) A telken elhelyezhető épület maximális homlokzatmagassága a 5,5m-t nem haladhatja meg.
- (5) Az övezetben melléképület nem létesíthető.
- (6) A melléképítmények közül -jelen előírások 5.§ (8) bekezdésével összhangban- a BVSZ 14.§ (9) bek. a,c,d,f pontjában, valamint jelen rendelet 20.§ (4) bekezdésében meghatározottak szerinti létesítmények helyezhetők el az övezet telkein. Ezek közül is a hulladéktartály-tároló kizárólag a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.
- (7) Az övezet telkein kialakítandó egyedi telek teljes területének 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani. és fenntartani, valamint a teljes telekterület minden 150m²-e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni a telken a meglévő faállományt is figyelembe véve.

05-IKR/4,5-25-70 jelű övezet
(VI. azonosító jelű terület)
11.§

- (1) A lakóterületen önálló főépületként csak lakóépületek létesíthetők. Az övezet lakótelkein legfeljebb két lakás alakítható ki.
- (2) A tervezési terület 05-IKR/4,5-25-70 jelű övezetében a BVSZ 14.§-val összhangban csak ikres beépítésű egyedi telkek alakíthatók ki. A telkeknek minimum 500m² alapterületűnek, minimum 30m mélynek, közbenső telek esetén minimum 11m, sarok telek esetében minimum 13m szélesnek kell lenniük.
- (3) A telkek maximális beépítettsége 25% lehet. Az épület bruttó szintterületi mutatója normál szinten maximum 0,25 épület m² / telek m² a tetőtéri szinten maximum +0,2 épület m² / telek m².
- (4) A telken elhelyezhető épület maximális homlokzatmagassága a 4,5m-t nem haladhatja meg.
- (5) Az övezetben melléképület nem létesíthető.
- (6) A melléképítmények közül -jelen előírások 5.§ (7) bekezdésével összhangban- a BVSZ 14.§ (9) bek. a,c,d,f pontjában, valamint jelen rendelet 20.§ (4) bekezdésében meghatározottak szerinti létesítmények helyezhetők el az övezet telkein. Ezek közül is a hulladéktartály-tároló kizárólag a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.

- (7)Az övezet telkein kialakítandó egyedi telkek teljes területének 70%-át növényzettel fedetten kell kialakítani. és fenntartani, valamint a teljes telekterület minden 150m²-e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni a telken a meglévő faállományt is figyelembe véve.

05-CSP/4,5-45-50 jelű övezet
(VII. azonosító jelű terület)
12.§

- (1)A lakóterületen önálló főépületként csak lakóépületek létesíthetők. Az övezet lakótelkein legfeljebb egy lakás alakítható ki. Az épületben a lakótól eltérő semmilyen más funkció nem engedélyezhető.
- (2)A tervezési terület 05-CSP/4,5-45-50 jelű övezetében -a BVSZ 14.§-ával összhangban- csak sorházas kialakítású egyedi telkek alakíthatók ki. A telkeknek minimum 210m² alapterületűnek, minimum 25m mélynek, minimum 8m szélesnek kell lenniük.
- (3)A telkek maximális beépítettsége 45% lehet. Az épület bruttó szintterületi mutatója normál szinten maximum 0,45 épület m² / telek m², a tetőtéri szinten maximum +0,25 épület m² / telek m².
- (4)A telken elhelyezhető épület maximális homlokzatmagassága a 4,5m-t nem haladhatja meg.
- (5)Az előkert nagysága -az általános beépítési előírásokban szereplő értéktől eltérően- 5 illetve 8 m lehet váltakozva. Három sorházi egységnél több nem építhető egy építési vonalra
- (6)Az övezetben melléképület nem létesíthető.
- (7)A melléképítmények közül -jelen előírások 5.§ 8. bekezdésével összhangban- a BVSZ 14.§ (8) bek. a,c,d,f pontjában, valamint jelen rendelet 20.§ (4) bekezdésében meghatározottak szerinti létesítmények helyezhetők el az övezet telkein. Ezek közül is a hulladékártály-tároló kizárólag a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.
- (8)Az övezet telkein kialakítandó egyedi telkek teljes területének 50%-át növényzettel fedetten kell kialakítani. és fenntartani, valamint a teljes telekterület minden 150m²-e után legalább egy, környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni a telken a meglévő faállományt is figyelembe véve.

BVSZ 34-ös övezetű intézményterületek**34-SZ/7,5-35-50 jelű övezet
(VIII. azonosító jelű terület)****13.§**

- (1) Az övezet intézménytelkein önálló főépületként csak oktatási, művelődési és kulturális, egészségügyi, valamint kereskedelmi és szolgáltatási létesítmények helyezhetők el. Kizárólag az épületek tetőterében lakások is kialakíthatóak, az alapintézményi funkció bruttó alapterületének 5%-át meg nem haladó mértékben.
- (2) Az övezetben kötelezően létesítendő funkciók: Általános körzeti orvos 2 munkahellyel, gyermek szakorvos 2 munkahellyel, védőnő 2 munkahellyel, fogorvos 1 munkahellyel, gyógyszerár 1 db -3 munkahellyel-, valamint öregek napközi otthona 20 férőhellyel (kivéve, ha jelen előírások 9.§-a szerinti területen valósul meg az öregek napközi otthona). A tervezési területen a beépítés megvalósításának tényleges ütemétől függően, és a környező területek ellátottsági színvonalának figyelembevételével ez alól a kötelezettség alól -külön kérelemre- az ÁNTSZ szakmai indokoltság alapján egyedi felmentést adhat.
- (3) A tervezési terület ezen 34-SZ/7,5-35-50 jelű övezetében -a BVSZ 24.§-ával összhangban- csak szabadonálló beépítésű tömbtelek alakítható ki. A telek nem osztható meg.
- (4) A telkek maximális beépítettsége 35% lehet. Az épület bruttó szintterületi mutatója normál szinten maximum $0,7 \text{ épület m}^2 / \text{telek m}^2$ a tetőtéri szinten maximum $+0,2 \text{ épület m}^2 / \text{telek m}^2$.
- (5) A telken elhelyezhető épület maximális homlokzatmagassága a 7,5m-t nem haladhatja meg.
- (6) A tömb beépítésénél a jelen előírások 5§-ának (4) bekezdésének megfelelően, a beépítési tervet, valamint a tárgyi terület egységen létesítendő épületek építési engedélyezési terveit az építési engedély kiadása előtt a kerületi főépítésszel véleményeztetni kell. A főépítészi véleményt az építésengedélyezési eljárás során figyelembe kell venni. Az 5§. (9) bekezdése értelmében a telek nem keríthető le.
- (7) Az övezetben melléképület nem létesíthető.
- (8) A melléképítmények közül csak kerti építmény, kirakatszekrény, terepszint alatti építmény és közmű becsatlakozás építménye helyezhető el az övezet telkein.
- (9) Az övezet telkein kialakítandó telek teljes területének minimum 50%-át növényzettel fedetten kell kialakítani. és fenntartani, valamint a teljes telekterület minden 150m-e után legalább egy környezettűrő nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni a telken, a meglévő faállományt is figyelembe véve.

**34-SZ/4,5-35-50 jelű övezet
(IX. azonosító jelű terület)
14.§**

- (1)Az övezet intézménytelkein önálló főépületként csak kereskedelmi, vendéglátási létesítmények helyezhetők el.
- (2)A tervezési terület ezen 34-SZ/4,5-35-50 jelű övezetében -a BVSZ 24.§-ával összhangban- csak szabadonálló beépítésű egyedi telek alakítható ki. A teleknek minimum 2000m² alapterületűnek, minimum 30m mélynek, minimum 20m szélesnek kell lenniük.
- (3)A telkek maximális beépítettsége 35% lehet. Az épület bruttó szintterületi mutatója normál szinten maximum 0,35 épület m² / telek m² a tetőtéri szinten maximum +0,2 épület m² / telek m².
- (4)A telken elhelyezhető épület maximális homlokzatmagassága a 4,5m-t nem haladhatja meg.
- (5)Az övezetben melléképület nem létesíthető.
- (6)A melléképítmények közül csak kerti építmény, kerítéssel egybeépített hulladékartály tároló, és terepszint alatti építmény és közműbecsatlakozás építménye helyezhető el az övezet telkein.
- (7)Az övezet telkein kialakítandó telek teljes területének minimum 50%-át növényzettel fedetten kell kialakítani. és fenntartani, valamint a teljes telekterület minden 150m²-e után legalább egy környezettűrő nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni a telken, a meglévő faállományt is figyelembe véve.

BVSZ 35-ös övezetű jelentős zöldfelületű intézményterületek

**35-SZ/7,5-25-60 jelű övezet
(X. azonosító jelű terület)
15.§**

- (1)Az övezet intézménytelkein önálló főépületként a lakófunkció kivételével, bármilyen - védőtávolságot nem igénylő- szolgáltatás, kereskedelem, közintézmény, intézmény elhelyezhető -, amely nem tartozik a tervezési területen általánosan tiltott tevékenységek közé-.
- (2)A csepeli temető bővítése miatt annak védőtávolságába kerülő telkeknél lakó funkciójú és oktatási-nevelési létesítmény nem engedélyezhető.
- (3)A tervezési terület ezen 35-SZ/7,5-25-60 jelű övezetében -a BVSZ 25.§-ával összhangban- csak szabadonálló beépítésű egyedi és tömbtelkek alakíthatók ki. A teleknek egyedi telek esetén minimum 3000m², tömbtelek esetén minimum 9000m² alapterületűnek, minimum 30m mélynek, egyedi telek esetén minimum 20m, tömbtelek esetében minimum 60m szélesnek kell lenniük.

- (4)A telkek maximális beépítettsége 25% lehet. Az épület bruttó szintterületi mutatója normál szinten maximum 0,5 épület m² / telek m² tetőtéri szinten maximum +0,15 épület m² / telek m².
- (5)A telken elhelyezhető épület maximális homlokzatmagassága a 7,5m-t nem haladhatja meg.
- (6)A meglévő, megtartásra jelölt épületek az általános beépítési feltételeknek való meg nem felelés esetén is fenttarthatók (túrt állapotként), de magastető kialakításon, tetőtér beépítésen, az állagmegóvácson és bontácson kívül semmilyen más építéstevekenység nem engedélyezhető. Amennyiben ezek az épületek bontásra kerülnek, akkor a jelen előírásokban meghatározott egyéb paraméterek maradéktalan betartásával létesíthető telkükön új épület, építmény.
- (7)Az övezetben melléképület nem létesíthető.
- (8)A melléképítmények közül csak kerti építmény, hulladéktartály tároló, terepszint alatti építmény és közműbecsatlakozás építménye helyezhető el az övezet telkein. Ezek közül is a hulladéktartály-tároló kizárólag a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.
- (9)Az övezet telkein kialakítandó telek teljes területének minimum 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani. és fenntartani, valamint a teljes telekterület minden 150m²-e után legalább egy környezettűrő nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni a telken, a meglévő faállományt is figyelembe véve.

35-SZ/4,5-5-60

(XI. azonosító jelű terület)

16.§

- (1)Az övezet telkén önálló főépületként a lakófunkció kivételével, bármilyen - védőtávolságot nem igénylő- vendéglátási, sport rekreációs intézmény elhelyezhető.
- (2)A tervezési terület ezen 35-ös övezete -a BVSZ 25.§-ával összhangban- szabadonálló beépítésű tömbtelek alakítható ki. A telek később sem osztható meg.
- (3)A telkek maximális beépítettsége 5% lehet. Az épület bruttó szintterületi mutatója normál szinten maximum 0,05 épület m² / telek m² tetőtéri szinten maximum +0,02 épület m² / telek m².
- (4)A telek maximális beépítettségén belül, a területen lévő tóba benyúló félsziget végén, a szabályozási terven jelölt építési helyen belül, egy maximum 50 m² alapterületű földszintes épület helyezhető el. Ebben az épületben kizárólag csónaktároló, kölcsönző, kertibútor tároló és esővédő alakítható ki. Az épület csak magastetős kialakítású lehet, de a tetőtér nem építhető be.
- (5)A telken elhelyezhető épület maximális homlokzatmagassága a 4,5m-t nem haladhatja meg.
- (6)Az övezetben melléképület nem létesíthető.

- (7)A melléképítmények közül csak kerti építmény, hulladéktartály tároló, terepszint alatti építmény és közműbecsatlakozás építménye helyezhető el az övezet telkein. Ezek közül is a hulladéktartály-tároló kizárólag a kerítéssel egybeépítve helyezhető el.
- (8)Az övezet telkein kialakítandó telek teljes szárazföldi területének minimum 60%-át növényzettel fedetten kell kialakítani. és fenntartani, valamint a teljes telekterület minden 150m-e után legalább egy környezettűrő nagy lombkoronát növelő fát kell ültetni a telken, a meglévő faállományt is figyelembe véve.

BVSZ 71-ös övezetű közpark

71-SZ/5,5-2-85 jelű övezet (XII. azonosító jelű terület) 17.§

- (1)Az övezet közpark telkén önálló főépületként csak vendéglátási illetve a terület fenntartásához szükséges építmények, a szabadidő eltöltés, testedzés és a pihenés építményei helyezhetők el.
- (2)A tervezési terület 71-SZ/5,5-2-85 jelű övezetében a telek -a BVSZ 28.§-ával összhangban- csak szabadonálló beépítésu, egyeditelek. A telek később sem osztható meg.
- (3)A telkek maximális beépítettsége 2% lehet. Az épület bruttó szintterületi mutatója normál szinten maximum 0,02 épület m² / telek m² tetőtéri szinten maximum +0,01 épület m² / telek m².
- (4)A telken elhelyezhető épület maximális homlokzatmagassága az 5,5m-t nem haladhatja meg.
- (5)Az övezet telkén a telek teljes területének minimum 85%-át növényzettel fedetten kell kialakítani. és fenntartani.
- (6)A növényzettel fedett terület maximum 15%-nyi részén kizárólag sportpályák elhelyezhetők, ezek önállóan, áttört kerítéssel le is keríthetők.

Közlekedési terület

18.§

- (1)A tervezési területen közlekedési célra területet felhasználni, közlekedési célra létesítményt elhelyezni csak az OÉSZ-nek, a BVSZ-nek és jelen előírásoknak és szabályozási tervnek megfelelően szabad.
- (2)A közutak, parkolók számára a szabályozási tervben meghatározott szabályozási szélességek biztosítottak.

- (3) Az szabályozási szélességen belül csak a közút létesítményei, utcabútorok, a közművek létesítményei és berendezései, illetve utcafásítás, zöldfelületek, valamint a szabályozási tervlapon jelölt részeken pavilonok, hirdetőoszlopok helyezhetők el.
- (4) A telkek használatából származó parkolási igényeket telken belül kell megoldani.
- (5) A tervezési területen a tűzoltógépjárművek nem rendszeres közlekedésére alkalmas tűzoltási, felvonulási utat, valamint tűzoltási felvonulási területet kell biztosítani.

Közterületszabályozás

19.§

- (1) A közterületen reklámot kizárólag az Önkormányzat által engedélyezett és állandósított hirdetőoszlopon lehet elhelyezni. Magánterületen csak saját cégtáblát, reklámot és azt is csak a főépületen lehet elhelyezni. Egyéb helyen és módon a reklámelhelyezés mind magán- mind közterületen tilos. A reklám engedélyezéséhez 1:5 és 1:20 közötti méretarányú tervet kell benyújtani. Az engedélyezési tervet az engedély megadása előtt a kerületi főépítéssel véleményeztetni kell. A főépítési véleményt az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.
- (2) A közterületeken elhelyezendő utcabútorok engedélyezési tervét az engedély megadása előtt a kerületi főépítéssel véleményeztetni kell. A főépítési véleményt az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.
- (3) A kereskedelmi, szolgáltatási célú pavilonok létesítésére kizárólag a szabályozási tervlapon arra kijelölt helyen kerülhet sor. A pavilon engedélyezési tervét az engedély megadása előtt a kerületi főépítéssel véleményeztetni kell. A főépítési véleményt az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni. A kialakítás –a közterületek használatáról szóló 25/1997(IX. 23) KT rendeletben meghatározott helyi előírásnál túli- feltételei a következők:
- a) Az 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.
 - b) A gyalogút létesítésére jelölt útszakaszokon kell a pavilonokat, vagy pavilonsort elhelyezni. Egy pavilonsor maximum 3-3 pavilonegységet tartalmazhat. Egy pavilonegység minimális alapterülete 6, maximális alapterülete 12 m².
 - c) Az elhelyezhető épület egy (föld)szintes lehet, homlokzatmagassága maximum 3,0 m lehet.
 - d) A pavilonsorban engedélyezett funkció gyakorlása csak a pavilonegységen belül engedélyezett, a közterületre nem terjedhet ki.
 - e) A pavilon sor megépítése után utólag bővítésre, toldásra nincs mód, csak az állagmegóvó és felújító munkák végezhetőek el.

- (10)A beépítésre kerülő területeken a 35/1996. (XII.29.)BM sz. rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat 46.§-a figyelembevételével a mértékadó tűzszakasz szerinti oltóvíz mennyiséget föld feletti tűzcsapok kiépítésével biztosítani kell.

Zöldfelületek

21.§

- (1)A por elleni védelem céljából a területet körbefutó gyűjtőúton, továbbá a belső úthálózat 16 m-nél szélesebb szabályozási szélességű útjain kétoldali útfásítást kell kialakítani. A fasorok esetében min. 2x iskolázott, legalább 5 cm törzsátmérőjű, klónozott egyedeket kell telepíteni, a terület adottságainak megfelelő fafajok felhasználásával.
- (2)A tervezési területen a zöldfelületeket az építésügyi hatóság által jóváhagyott kertészeti tervek alapján kell kialakítani, és fenntartani. A jóváhagyást megelőzően a terveket véleményeztetni kell a jegyző által ezzel a szakfeladattal megbízott önkormányzati szakemberrel.
- (3)Az egyes övezetekben kötelezően kialakítandó zöldfelület nagyságát a konkrét övezetekről szóló a jelen rendelet 6.§ (8), 7.§ (7), 8.§ (8), 9.§ (8), 10.§ (7), 11.§ (7), 12.§ (8), 13.§ (9), 14.§ (7), 15.§ (9), 16.§ (8), és 17.§ (5) bekezdései határozzák meg.
- (4)A létesítendő parkolók kialakításánál 5 gk. férőhelyenként 1 db nagy lombkoronát növelő, legalább 5 cm törzsátmérőjű fát kell ültetni.
- (5)A tervezési területen fakivágásokat a BVSZ és 19/1992. (I.28.) Korm. rendelettel módosított 21/1970. (VI.21.) Korm. rendelet előírásainak betartásával szabad végezni. Az építés miatt engedély alapján megszüntetett, az elhalt, továbbá az engedély nélkül eltávolított növényzet visszapótlásáról faátmérő egyenérték betartása mellett kell gondoskodni. Ha fakivágásra építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét, módját a kihelyezendő növényzet fajtáját az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- (6)A visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, korát, a teljesítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.

Környezetvédelem, általános rendelkezések

22.§

- (1)Az öntözőtő (kavicsbánya) rekultivációjához engedélyezési és kiviteli tervet kell benyújtani a kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Városépítési Irodájához.
- (2)A területtel határos a Csepeli Köztemető, melynek 50 m-es védőtávolsága a terület ÉNy-i részén a kialakítandó jelentős zöldfelületű intézmény területi besorolású intézményterületen jelent részleges funkcionális hasznosítási korlátozást.
- (3)A területen az állattartás a kialakult beépítés alkalmatlansága miatt -közegészségügyi okokból- a hobbiállattartás kivételével nem engedélyezhető.

- (4)Az 5.§ (3) bekezdésében felsorolt funkciók egyik területfelhasználási egységen sem engedélyezhetők.

Környezetvédelem, föld- és vízvédelem

23.§

- (1)A tervezési terület teljes szennyezésmentesítése után lehet a javasolt lakó- és intézményterület fejlesztéseket végrehajtani:
- a) A telephelyen korábban feltárt talajszennyezéseket a KDV-KF által is jóváhagyott kárelhárítási terv alapján fel kell számolni.
 - b) A lakóterületek kialakítása előtt - a korábbi környezetföldtani állapotvizsgálat és értékelés során a telephely nem vizsgált részein - további vizsgálatokat kell készíteni. Feltárt szennyezés esetén meg kell határozni a kárelhárítás módját és költségeit, majd ezután a kárelhárítást végre kell hajtani.
- (2)A kárpótlási földek be nem épüléséig a terület megfelelő műveléséről, a termőföld védelméről gondoskodni kell.

Környezetvédelem, hulladékgazdálkodás

24.§

- (1)A tervezési területen a kommunális eredetű hulladékgyűjtést szervezetten kell megoldani. A területen veszélyes hulladék tárolása nem engedélyezhető.
- (2)Tilos a területen az illegális hulladéklerakás
- (3)A tervezési területen az épületek építése és használatbavétele a környezetvédelmi szempontból is megfelelő, a jelen rendelet 20.§ (3) és (4) bekezdése szerinti közműellátás és hulladékszállítás biztosításával engedélyezhető.
- (4)A létesítmények (építési) területén hulladéklerakás, szennyvízleürítés átmeneti jelleggel -még az építés közbeni állapot alatt- sem engedhető meg.
- (5)A közcsonnába vezetett szennyvizek minőségére a 4/1984. (II.7.) OVH, az élővízbe vezetett csapadékvíz minőségére a 3/1984. (II.7.) OVH sz. rendelkezés határértékeit kell betartni a Nagy-Duna esetében (II/2 kategória).

Környezetvédelem, levegőtisztaság védelem, zajvédelem

25.§

- (1)A tervezési terület egésze levegőtisztaság-védelmi szempontból a "védett I." övezetbe tartozik. A területen olyan tevékenység folytatható, melynek szennyezőanyag kibocsátása nem jár a kategóriának megfelelő levegőminőségi határérték túllépésével.
- (2)Az építési munkálatoktól származó átmeneti zaj-, rezgés- és légszennyezési többletterhelés hatásait minimalizálni kell, -a zaj- és rezgésterhelési határérték

megállapításáról szóló- 4/1984. EÜM sz. rendelet 2 sz. mellékletében előírt határértékek nem léphetők túl.

- (3)A kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató létesítményekből, illetve tevékenységekből eredő zaj elfogadható szintjét a területen a 43/1994. (X.18)Kt rendeletnek megfelelően kell szabályozni
- (4)A tervezett lakó- és intézményterületek védelme érdekében a területen továbbra sem engedélyezhető a lakóterületi normákat meghaladó zajterhelésű tevékenység.

III. INTÉZKEDÉSI ELŐÍRÁSOK

26.§

- (1)A tervezési terület belterületbe vonásáról, művelésből való kivonásáról intézkedni kell.
- (2)A terület egészére vonatkozó környezetvédelmi állapotvizsgálatot kell készíttetni, amelyben meg kell határozni az esetleges kárelhárítási teendőket is. A meghatározott kárelhárítás végrehajtására intézkedni kell, a kárelhárítást el kell végezni. Ennek költségeit a károkozóra kell hárítani.
- (3)A bányató rekultivációs tervében szereplő feladatok elvégzése kötelező annak végrehajtásáról intézkedni kell még azelőtt, mielőtt a tó környezetén új építési tevékenység kezdődne. Ez a terület egészén az építési engedélyek kiadásának előfeltétele.

IV. ÁTMENETI RENDELKEZÉS

27.§

- (1)Az övezeti besorolások hatálybalépéséig tartó átmeneti időszakban, a tervezési területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírásoknak (OÉSZ, BVSZ, szabványok. stb) és jelen rendelet továbbá szabályozási terv együttes alkalmazásával lehet.
- (2)Telekalakítás, közterület szabályozás kizárólag jelen rendelet és a szabályozási terv előírásai szerint történhet. Építési tevékenységet az OÉSZ 43. és 44.§-ai, valamint a BVSZ 29.§-a figyelembe vételével lehet végezni.
- (3)Építési engedély ideiglenes jelleggel, visszavonásig szóló érvénnyel, az építmény későbbi kártalanítási igény nélküli átalakításának, vagy lebontásának kötelezettségével adható.

V. ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

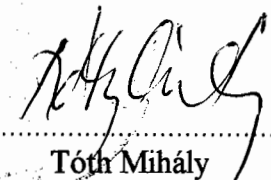
28.§

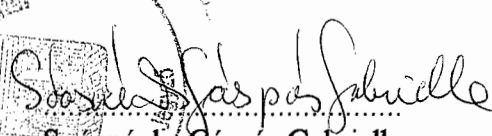
- (1) Beépítési terv alatt az olyan tervet kell érteni, amely valamely terület, telektömb vagy telekcsoport telkeinek, esetleg egyes telkeknek a beépítési módját pontosítja az általános szabályok keretei között. A beépítési tervet 1:500, vagy 1:200 méretarányban, helyszínrajzokkal, műszaki leírással 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. Tartalmazza továbbá a tervezett létesítmény alaprajzi elrendezését, metszetét, homlokzati terveit a színezési tervvel együtt. A dokumentációhoz mellékelni kell (a létesítendő funkció függvényében) szükség szerint a szakhatósági véleményeket, előzetes környezeti hatástanulmányt. A beépítési tervet jóváhagyása előtt a kerületi főépítésszel véleményeztetni kell és véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.
- (2) Építési hely alatt azt a telekrészt kell érteni, amelyen belül az övezeti előírások szerinti telekbeépítettség mértékéig, a vonatkozó előírások betartásával az épület(ek) elhelyezhető(k), és amelyet a szabályozási terv ekként jelöl meg.

VI. ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

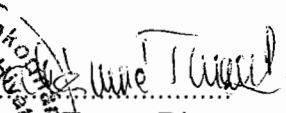
29.§

- (1) E rendelet az övezeti besorolások kivételével kihirdetése napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg a terv területére vonatkozó korábbi rendeletek hatályukat veszítik.
- (2) Az övezeti besorolások a tervezési terület külterületi részének belterületbe vonását követően, a művelés alóli kivonása napján, illetve az övezetmódosítás elfogadását követően lépnek hatályba.
- (3) E rendelet előírásait a hatálybalépése napjáig első fokú határozattal jogerősen még el nem bírált, folyamatban levő ügyekben is alkalmazni kell.


Tóth Mihály
polgármester


Soosné dr. Gáspár Gabriella
jegyző

Záradék: Kihirdetve: 1998. szeptember hó 29. napján


1. Abrahámé Turner Rita
szervezési iroda vezető

