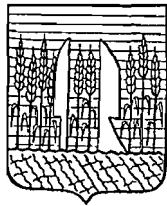


BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Budapest-Csepel Önkormányzata

26/2000.(IX.26.)Kt. számú rendelete

**Budapest XXI. ker. Ady Endre utca – Kossuth Lajos utca – Pöltenberg utca,
valamint a 209675, a 209676, a 209731, és 209733 Hrsz-ú telkek által határolt
terület**

Helyi Építési Szabályzatára és Szabályozási Tervére

BUDAPEST CSEPEL ÖNKORMÁNYZAT

26/2000.(IX.26.)Kt. rendelete

**Budapest XXI. ker. Ady Endre utca – Kossuth Lajos utca – Pöltenberg utca, valamint a
209675, a 209676, a 209731, és 209733 Hrsz-ú telkek által határolt terület
Helyi Építési Szabályzatára és Szabályozási Tervére**

A Budapest Csepel Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében meghatározott jogkörével élve, az építésügyről szóló 1997. LXXVIII 62 § (1) bekezdésében az 54. § (3) bekezdésében, valamint az OTÉK 4. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következő helyi rendeletet alkotja.

HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

AZ ELŐÍRÁSOK HATÁLYA

1. §

- (1) A jelen rendelet hatálya a Budapest XXI. kerület Ady Endre utca – Kossuth Lajos utca – Pöltenberg utca valamint a 209675, a 209676, a 209731, és 209733 Hrsz-ú telkek által a szabályozási tervlapon lehatárolt területre terjed ki.

ÁLTALÁNOS ÉRVÉNYŰ ELŐÍRÁSOK

2. §

- (1) Az 1. § (1) bekezdésben meghatározott területen (továbbiakban a tervezési területen) területet felhasználni, létesítmények elhelyezésére telket, építési területet kialakítani, általában bármely létesítményt elhelyezni, tervezni, kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és bontani, valamint ilyen célra építési hatósági engedélyt kiadni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelmények (OTÉK), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatnak (BVKSZ), az egyéb általános előírásoknak, a jelen szabályozási tervnek, illetve helyi építési szabályzatnak megfelelően szabad.
- (2) Jelen építési 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 helyet,
 - az építési övezeti jellemzőket,
 - a telek rendeltetését és beépíthetőségét (%),
 - az épületek elhelyezésére és kialakítására vonatkozó előírásokat,
 - a zöldfelületekre vonatkozó arányokat (%),
 - tűzfal csatlakozás,
 - kötelezően telepítendő fasorokat és zöldfelületet.
- (4) A kötelező jelleggel meghatározott elemek módosítása a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítását vonja maga után.
- (5) Az irányadó jelleggel szabályozott és a 2. § (3) bekezdésben fel nem sorolt elemek tájékoztató jellegűek, ezért azok a helyi építési szabályzat és szabályozási terv módosítása nélkül megváltoztathatók.

TERÜLETFELHASZNÁLÁS

3. §

- (1) A terület az alábbi területfelhasználási elemekre tagozódik:
- I – V1 jelű városias, telkes intézményterületek építési övezete,
 - I – V2 jelű városias, kistelkes intézményterületek építési övezete.

TELEKALAKÍTÁS

4. §

- (1) A terv területén az építési telkeket és közterületeket a mellékelt szabályozási terv alapján kell kialakítani.
- (2) A tervezési terület I – V1 és I – V2 jelű, építési övezetű területein egyedi telkek alakíthatók ki.
- (3) Egyedi telkek minimális mérete: 5. § (4) és 6.§ (4) bekezdése szerint
 minimális szélessége: 5. § (4) és 6.§ (4) bekezdése szerint
 minimális mélysége: 5. § (4) és 6.§ (4) bekezdése szerint
- (4) A telkekre vonatkozó részletes telekalakítási előírások:
- A 209674 hrsz-ú telek egy részéből két egyedi teleket kell ki alakítani a szabályozási terven jelölt módon.

- A 209674 hrsz-ú telek egy részéből, a (209741) hrsz-ú út egy részéből, a 209748 hrsz-ú telek egy részéből és a 209749 hrsz-ú telek egy részéből a szabályozási terven jelölt módon egyedi telek alakítandó ki.
- A 209734 hrsz-ú telek egy részéből, a 209735 hrsz-ú telek egy részéből és a 209738 hrsz-ú telek egy részéből a szabályozási terven jelölt módon egyedi telek alakítandó ki.
- A 209734 hrsz-ú telek egy részéből, a 209735 hrsz-ú telek egy részéből, a 209736 hrsz-ú telekből, a 209738 hrsz-ú telek egy részéből, a 209739 hrsz-ú telek egy részéből, a szabályozási terven jelölt módon egyedi telek alakítandó ki. A telek a szabályozási terven jelölt helyeken megosztható.
- A (209741) hrsz-ú út egy része a (209715) hrsz-ú úthoz csatolandó.
- A 209739 hrsz-ú telek egy részét, a 209748 hrsz-ú telek egy részét, a 209749 hrsz-ú telek egy részét, valamint a (209741) hrsz-ú út egy részét, a (209750) hrsz-ú Ady Endre úthoz kell csatolni a szabályozási terven jelölt módon.
- A (209751) hrsz-ú Kossuth Lajos utcának a 209736 és 209739 hrsz-ú telkekig terjedő részét a 31/1994. (IX. 20.)Kt rendelet szerint zöldsávként meg kell hagyni. Annak módosítása csak a Kossuth Lajos utca teljes hosszának figyelembe vételével lehetséges.

VEGYES TERÜLET

I – V1 jelű intézményterület

5. §

- (1) A terület I – V1 jelű övezetbe tartozik. A terület határai: I–V2 jelű övezet határa – Ady Endre utca – Kossuth Lajos utca valamint a 209731 és a 209733 hrsz-ú telkek déli telekhatára.
- (2) Az övezetben elsősorban közösségi, kereskedelmi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók helyezhetők el, de a lakófunkció is megengedett.
- (3) Az intézményterületen belül új épület építése esetén beépítési terv készítése kötelező. A beépítési tervet a kerületi tervtanáccsal véleményeztetni kell.
- (4) A terület telkei az alábbi előírások mellett építhetők be.

– A beépítés módja:	zárt sorú
– A kialakítható telkek min. területe:	750 m ²

- A kialakítható telek min. szélessége: 30 m
- A kialakítható telek min. mélysége: 20 m
- A telkek beépíthetősége max.: 45 %
- A telkek beépíthetősége szint alatt max.: 65 %
- Legnagyobb szintterületi mutató: 2,0
- Építménymagasság max.: 10,5 m
- Kialakítandó zöldfelület min. 35 %
- Gépjármű elhelyezés a jelen rendelet 7. § (2) és 7. § (5) valamint

9. § (6) bekezdése szerint telken belül térszínen, vagy térszín alatt.

- (5) A Kossuth L. u. és Ady E. utca mentén az épület sarkain építészeti hangsúly képezhető, mely a megengedett építménymagasság értékét legfeljebb 6 méterrel haladhatja meg.
- (6) Az övezetben épület csak teljes közművesítéssel ellátott építési telken építhető.
- (7) Az övezet területén a főfunkciót kiszolgáló kiegészítő funkciók önálló épületben nem helyezhetők el.
- (8) A melléképítmények közül a BVKSZ 36. § (5) bekezdése szerintiék helyezhetők el.
- (9) Kerítés a rendezett telekhatáron az OTÉK 44. §-ának betartásával létesíthető max. 0,5 m magas tömör lábazzal, áttörten max. 1,80 m magasságban.
- (10) A Kossuth Lajos utca és az Ady Endre utca mentén az épületek földszintjén lakás nem építhető. Itt üzletek, irodák, szolgáltatások számára kell helyet biztosítani. Az emeleti szinteken lakófunkció is kialakítható, az akusztikai követelmények fokozott figyelembe vételével.
- (11) A Kossuth Lajos utcai és az Ady Endre utcai zárt sorú beépítésénél – nagyobb parkolóigény esetén – a szabályozási terven jelölt helyen térszín alatti gépjárműtárolóval kell biztosítani a lakások és az intézmények OTÉK szerinti parkoló igényét.
- (12) A Kossuth Lajos utca és az Ady Endre utcai földszinti üzletsor fölött egységes reklám és feliratsávnak kell helyet biztosítani a 10. § (2) bekezdés figyelembe vételével.

I – V2 jelű intézményterület

6. §

- (1) A terület I – V2 jelű övezetbe tartozik. A terület határai: Pöltenberg utca – I –V1 jelű övezet határa, valamint a 209675, a 209676 és a 209733 hrsz-ú telkek déli telek határa.
- (2) Az övezetben elsősorban közösségi, igazgatási, ellátási és irodai funkciók helyezhetők el, de a lakófunkció is megengedett.
- (3) Az intézmény területen belül új épület építése esetén beépítési terv készítése kötelező. A beépítési tervet a kerületi tervtanáccsal véleményeztetni kell.
- (4) A terület telkei az alábbi előírások mellett építhetők be.

– A beépítés módja:	szabadon álló
– A kialakítható telkek min. területe:	800 m ²
– A kialakítható telek min. szélessége:	20 m
– A kialakítható telek min. mélysége:	20 m
– A telkek beépíthetősége max.:	45 %
– A telkek beépíthetősége szint alatt max.:	65 %
– Legnagyobb szintterületi mutató:	1,2
– Építménymagasság max.:	6,5 m
– Kialakítandó zöldfelület min.	35 %
– Gépjármű elhelyezés a jelen rendelet 7.§ (2) és 7. § (5) valamint 9. § (6) bekezdése szerint	telken belül térszínen, vagy térszín alatt.
- (5) Az övezetben épület csak teljes közművesítéssel ellátott építési telken építhető.
- (6) Az övezet területén a főfunkciót kiszolgáló kiegészítő funkciók önálló épületben nem helyezhetők el.
- (7) A melléképítmények közül a BVKSZ 36. § (5) bekezdése szerintiék helyezhetők el.
- (8) Kerítés a rendezett telekhatáron az OTÉK 44. §-ának betartásával létesíthető, max. 0,5 m magas tömör lábazattal, áttörten max. 1,80 m magasságban.
- (9) A földszinti üzletek fölött egységes reklám és feliratsávnak kell helyet biztosítani a 10. § (2) bekezdés figyelembevételével.
- (10) A Pöltenberg utca és a Kapisztrán utca értékes fasorait meg kell óvni, ki kell egészíteni.

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK
KL – KT jelű közlekedési célú közterületek

7. §

- (1) A tervezési területen közlekedési célra területet felhasználni, létesítményt elhelyezni csak az OTÉK-nak és jelen szabályozási előírásoknak és terveknek megfelelően szabad.
- (2) Az OTÉK 42. §-ában meghatározott számú gépjármű elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni.
- (3) Az egyes közlekedési területek szabályozási szélessége a következő:

– Ady Endre utca (az Ady E. úttól délre lévő parkoló szegélyétől 36 m)	60 m
– Kossuth Lajos utca	22 m
– Pöltenberg utca	15 m
– Kapisztrán utca	12 m
- (4) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területén belül csak a közút létesítményei, utcabútorok, közművek létesítményei és berendezései, illetve utcafásítás helyezhető el.
- (5) A Kossuth Lajos utca és Ady Endre utca sarkán lévő telek gépjárművel való megközelítését a Kapisztrán utca felől kell biztosítani. A Kossuth Lajos utca felől gépjárművel való megközelítés csak telekmegosztás esetén történhet és csak a telken belüli parkoló igény az OTÉK 42. §-a által megkövetelt mértékig.
- (6) Közúti csatlakozás, kapubehajtó csak a Fővárosi Főpolgármesteri Hivatal Közlekedési Ügyosztályának jóváhagyásával létesíthető.

KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK

8. §

- (1) A tervezési 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) Szennyvizet a talajban szikkasztással elhelyezni tilos.

- (4) A területen új trafó, gáznyomás szabályozó, további közmű, illetve gépészeti berendezés, amennyiben azt ágazati szabvány előírás nem tiltja, csak főépületek tömegén belül helyezhetők el.

Gázvezeték az MSZ 7048 illetve a 6/1982. (V. 6.) IPM. sz. rendelet szerint kell elhelyezni.

ZÖLDFELÜLETEK, KÖRNYEZETVÉDELEM

9. §

(1) A föld védelme

- Veszélyes hulladék keletkezése esetén, annak gyűjtése csak a 102/1996.(VII.12) Kormányrendelet 10. sz. mellékletében rögzítettek alapján lehet.
- Az építési engedély iránti kérelem mellékletként talajmechanikai szakvéleményt kell becsatolni, melyben szükséges kiemelten vizsgálni a talaj és a talajvíz szennyezettségét. Szükség esetén kármentesítést kell elvégezni.

(2) A levegőtisztaság védelme

- Levegőtisztaság-védelmi bejelentő lapot kell benyújtani minden üzemeltetőnek, ahol légszennyező pontforrás, vagy a hatályos rendeletekben meghatározott kazán-összteljesítmény 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 minőségét.

(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 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 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) Hulladékkezelés

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

(6) Zöldfelületek és az élővilág védelme

- A tervezési területen biztosítani kell az övezetenként előírt aktív zöldfelületi arányt.
- A tervezési területen fát kivágni kizárólag engedéllyel lehet.
- Engedély alapján megszüntetett, elhalt, továbbá az engedély nélkül eltávolított növényzet visszapótlásáról Bp. – Csepel Önkormányzat 16/1999.(VI.22)Kt rendeletben foglaltak szerint kell gondoskodni. Ha a fakivágásra építéssel összefüggésben kerül sor, akkor a visszapótlás helyét, módját, a kihelyezendő növényzet fajtáját, az építési engedélyezési terv részeként kell meghatározni.
- A kertépítési és fásítási munkákat, kertészeti terv alapján kell kialakítani, melyet az építési engedély iránti kérelem mellékleteként kell benyújtani. A tervet a kerületi főépítésszel, illetve a jegyző által kertészeti szakfeladattal megbízott szakemberrel

véleményeztetni kell. A zöldfelület számításnál a zöldbeton és a gyeprács felületet figyelmen kívül kell hagyni.

- A létesítendő parkolók kialakításánál 4 gépkocsi-férőhelyenként 1 db. nagy lombkoronát nevelő, környezettűrő, túlkoros, lombos fát kell ültetni.
- A meglévő kerítések mentén álló faegyedeket meg kell védeni, és új fiatal előnevelt facsemetékkal fasorokká kell átalakítani.
- A fasorok esetében min. kétszer iskolázott egyedeket kell telepíteni a terület adottságainak megfelelő fafajok felhasználásával.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

10. §

- (1) Telken belül élő sövénnel fedett, illetve térelem felhasználásával készült kerítés létesíthető.
- (2) A reklámok, utcabútorok egységesített formában készülhetnek, tervezésüknél, engedélyezésüknél, elhelyezésüknél be kell tartani a Bp. – Csepel Önkormányzata mindenkor hatályos és vonatkozó helyi rendeletében foglaltakat, a Közlekedési Felügyelet 160-456/1991. sz. utasítását és véleményeztetni kell a kerületi tervtanáccsal. A tervezési területen az A1-es ívméretet ($840 \times 597 = 0,5 \text{ m}^2$) összfelületében meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó nem helyezhető el.
- (3) 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 kísérhessen, valamint adott esetben a leletmentést elvégezhesse.
- (4) A bontandónak jelölt épületek további bővítésére engedély nem adható, azokon az állagmegőrzési és életveszély elhárítási munkálatokon kívül más, értéknövelő beruházás nem hajtható végre.

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

11. §

(1) **Beépítési terv:**

Valamely terület, telektömb vagy telekcsoport telkeinek, továbbá esetleg egyes telkeknek beépítési módját az általános szabályoktól eltérően állapítja meg. A beépítési tervet $M = 1:500$ vagy $1:200$ méretarányú helyszínrajzokkal, telekalakítás esetén $M=1:1000$ méretarányú telekalakítási térrajzzal, műszaki leírással kell dokumentálni, az eredeti és a tervezett állapotra vonatkozóan. Tartalmaznia kell 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 dokumentációnak tartalmaznia kell a tervezett létesítmények alaprajzi elrendezését, metszetét, színezett homlokzati terveit. A dokumentációhoz mellékelni kell szükség szerint a szakhatósági véleményeket, előzetes környezeti hatástanulmányt.

(2) **Látványterv:**

Valamely közterületi utcaszakasz, építménysor berendezési, homlokzati képét hivatott bemutatni. A dokumentációhoz $M 1:500$ -as vagy $1:200$ -as helyszínrajzot, utcaképet, színtervet, perspektivikus képet, műszaki leírást és szükség szerint, a tervező által készített közmű-egyeztetési nyilatkozatot kell készíteni.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben szereplő terveket az ügyfél kérelmére elvi építési, vagy építési engedélyezési eljárás keretében az építésügyi hatóság hagyja jóvá. Az elbírálás során a kerületi tervtanáccsal véleményeztetni kell.

ÓVÓHELYEK

12. §

A területen az Ady Endre utca mentén húzódó szintalatti garázssor udvari peremén árokóvóhelyeknek kell helyet biztosítani, és azok számát a Kerületi Lakosságelrejtési terv adataival egyeztetni kell.

ÁTMENETI RENDELKEZÉSEK

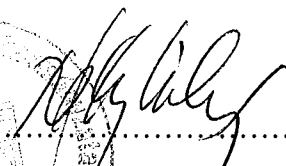
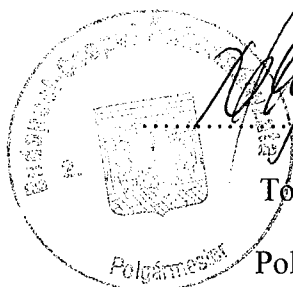
13. §

- (1) Az Ady Endre utca végleges kiépüléséig a jelenlegi burkolt felület és az új telkek közötti területsávon ideiglenesen megmaradó épületek újrahasznosítása, csak építési engedéllyel és városképi vizsgálattal, egységes koncepció alapján történhet.

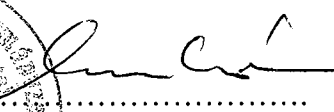
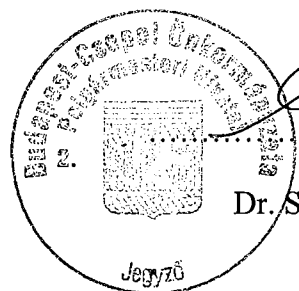
ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

14. §

- (1) Ez a rendelet kihirdetése napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg a terv területére vonatkozó korábbi rendeletek hatályukat veszítik.
- (2) E rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv előírásait a rendelet hatályba lépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.


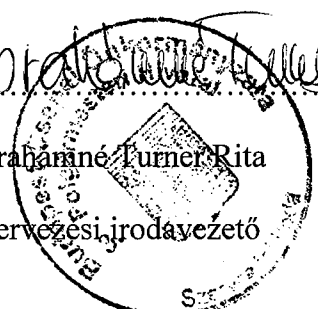



Tóth Mihály
Polgármester

Dr. Szeles Gábor
Jegyző

Záradék: Kihirdetve 2000. szeptember 26. napján

Ábrahámné Turner Rita
Szervezési irodavezető