

BUDAPEST-CSEPEL



Mód: 27/2009
hat. ül. 52/2004
ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZAT

23/2000. (IX.26.)Kt rendelete

**a Budapest XXI. ker. Francia öböl és Szállító út környéke
Helyi Építési Szabályzatára és Szabályozási Tervére**

BUDAPEST-CSEPEL ÖNKORMÁNYZAT
23/2000. (IX.26.)Kt RENDELETE
a Budapest XXI. kerület Francia öböl és Szállító út környéke
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. évi LXXVIII 62. § (1), bekezdésben 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 Szabadkikötő út – MÁV pályatest – Ady Endre utca – Soroksári Duna ág – valamint a 209961/3,-4,-5,-6, hrsz-ú telkek északi telekhatára 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 Követelményeknek (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 (%),
 - tűzfalasítást,
 - kötelezően telepítendő fasorokat és zöldfelületet.
- (4) A kötelező jelleggel meghatározott elemek módosítása a részletes rendezési terv módosítását vonja maga után.
- (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:
- L4-es intenzív, kertvárosias, lakóterület,
 - I jelű intézményterületek,
 - IZ jelű jelentős zöldfelületű intézményterületek,
 - M jelű munkahelyi területek,
 - KV – EN jelű energiaszolgáltató területek,
 - KL – VA jelű vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület,
 - Z – KP jelű közparkok,
 - E – VE jelű védelmi, véderdőterületek.

TELEKALKÍTÁS

4. §

- (1) A terv területén az építési telkeket és közterületeket a mellékelt szabályozási terv alapján kell kialakítani.
- (2) A tervezési terület I jelű, IZ jelű és KV – EN jelű építési övezetű területein kizárólag tömbtelkek alakíthatók ki. A lakóterületen kialakítandó tömbtelkekből beépítési terv alapján egyedi telkek is alakíthatók.
- (3) Egyedi telkek minimális mérete: 5.§.(3) bekezdése szerint
 minimális szélessége: 5.§ (3) bekezdése szerint
 minimális mélysége: 5.§ (3) bekezdése szerint
- (4) Tömbtelkek minimális mérete:
 5.§ (3), 6.§(4), 7.§(4) 8.§ (4), 9.§ (3), 10.§ (3) bekezdése szerint
 minimális szélessége:
 5.§ (3), 6.§(4), 7.§(4), 8.§ (4), 9.§ (3), 10.§ (3) bekezdése szerint
 minimális mélysége:
 5.§ (3), 6.§(4), 7.§(4), 8.§ (4), 9.§ (3), 10.§ (3) bekezdése szerint
- (5) A telkekre vonatkozó részletes telekalakítási előírások:
 - A 209924/3 hrsz-ú telek egy része a 209926 hrsz-ú úthoz csatolandó, a

visszamaradó telek a 209925 hrsz-ú telekkel összevonandó. Az így kialakított telek a szabályozási terven jelölt helyen megosztható.

- A **209927 hrsz-ú telek** egy része a 209926 hrsz-ú útterülethez csatolandó. A telek a szabályozási terven jelölt helyen megosztható.
- A **209951/2 hrsz-ú telek** a Francia öböl védőterülete. A telekhez kell csatolni a (209960/4) hrsz-ú utat. A telek egy része a 209956-os hrsz-ú telekhez, illetve a (209951/3) hrsz-ú úthoz csatolandó.
- A **(209951/3) hrsz-ú út** Szabadkikötő út menti része intézményterületi építési telekké alakul, a (209930) hrsz-ú vasúti pályatest melletti része Z - KP jelű közparkká alakul. A terület egy része a 209956 hrsz-ú telekhez csatolandó. A 209951/2 hrsz-ú területből a parkolók területe az útterülethez csatolandó, azzal megnő.
- A **209951/4 hrsz-ú telek** a 209956 hrsz-ú telekhez csatolandó.
- A **209951/5 hrsz-ú telek** változatlanul marad, a kerítését a jogi telekhatárra kell áthelyezni.
- A **209951/6 hrsz-ú telek** területén nyolc darab tömbtelek alakul ki, az azokat kiszolgáló utakkal, zöldterületekkel. A telek nyugati csücske intézmény területté alakul, míg egy 90 méter széles sáv a Francia öböl menti közpark Z - KP.
- 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 209961/11 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 209961/11 hrsz-ú telekből kialakítandó vízparti zöldsávhoz csatolandó.
- A **209961/11 hrsz-ú telekből** egy 40 méteres sáv a szabályozási terven jelölt hely kivételével a Francia öböl melletti Z – KP jelű zöldsáv céljaira kerül leválasztásra. A telek a 209961/12 hrsz-ú telken lévő benzinkút megszűnése után, annak telkével egyesítésre kerül, majd területén IZ jelű 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 egy része beleolvad a (209961/2) hrsz-ú úttelekbe.

LAKÓTERÜLET

1. jelű terület

L4-es intenzív, kertvárosias lakóterület

5. §

- (1) A lakóterület az L4-es övezetbe tartozik.
A terület határai:
A MÁV pályatest északi oldalán húzódó E – VE jelű véderdősáv és a Francia öböl déli partja mentén elhelyezkedő Z – KP jelű közpark, az ELMŰ telephely E – VE jelű véderdősávja, valamint a területet délnyugatról határoló új I jelű övezet közötti területsáv.
- (2) A terület a I.-VIII. számú tömböt foglalja magába, melyen fő funkcióként kizárólag lakó funkció helyezhető el, kivétel a szabályozási terven jelölt kereskedelmi létesítmény.
- (3) A telkek az alábbi előírások mellett építhetők be.

– A beépítés módja:	szabadonálló
– A kialakítható tömbtelkek száma:	8 db
– A tömbtelek min. mérete:	6 000 m ²
min. szélessége:	40 m
min. mélysége:	60 m
- Az egyedi telek (4.§ (2) bekezdése szerint) min. mérete:	1 000 m ²
min. szélessége közbenső teleknél:	16 m
sarok teleknél:	18 m
min. mélysége:	30 m
– A telek beépíthetősége max.:	25 %
– Szintterületi mutató:	0,7
– Szintszám:	F + 1 + TT
– Építménymagasság:	8 m
– Kialakítandó zöldfelület min.:	60 %
– Az előkert min. szélessége:	5 m
– Tömbtelkek esetén, a lakóterületen megengedett lakásszám max.:	250 db
– Gépjárművek elhelyezése: a jelen rendelet 11.§ (7) és 14.§ (5) bekezdése szerint telken belül térszínen, vagy térszín alatt.	
- (4) Az övezetben épület csak teljes közművesítéssel ellátott építési telken építhető.
- (5) A tömbtelkekre az építési engedélyezési eljárást megelőzően beépítési terv készítése kötelező. A beépítési tervet a kerületi tervtanáccsal véleményeztetni kell. Véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.
- (6) Az övezet területén egyedi telken kizárólag egy fő funkciójú épület helyezhető el.
- (7) A területen a fő funkciót kiegészítő funkciójú épületek közül kizárólag a terepszint alatti gépkocsi tároló és a jelen rendelet 5. § (8) bekezdése sze-

- rinti melléképítmények helyezhetők el.
- (8) Az övezet területén melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el.
- kerti építmény,
 - hulladéktartály tároló a kerítéssel egybeépítetten,
 - közmű-becsatlakozás építménye,
 - kerti víz-és fürdőmedence,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas,
 - kerti szabadlépcső.
- (9) Kerítés a rendezett telekhatáron az OTÉK 44.§-nak betartásával létesíthető max. 0,5 m magas tömör lábazattal, áttörten maximum 1,80 méter magasságban.

VEGYES TERÜLETEK

2. jelű terület

I jelű intézményterületek

6. §

- (1) A terület az I jelű keretövezetbe 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 keretövezetben 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, valamint – meglévő épület bővítése vagy homlokzat átalakítása, illetve kerítés építés esetén - az építész tervet a kerületi tervtanáccsal 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: | 4 000 m ² |
| – A kialakítható telek min. szélessége: | 45 m |
| – A kialakítható telek min. mélysége: | 60 m |
| – A telkek beépíthetősége max.: | 50 % |
| – Építménymagasság max.: szállás, igazgatási, kulturális
irodaház funkció esetén | 15 m |
| – Építménymagasság max.: kereskedelmi F+1 szintes funkció esetén | 10 m |
| – Építménymagasság max.: földszintes funkció esetén | 6 m |
| – Kialakítandó zöldfelület min. | 35% |
| – Az előkert szélessége a Szabadkikötő út felé: | 10 m |

- Gépjármű elhelyezés: a jelen rendelet 11.§ (7) és 14.§ (5) bekezdése szerint telken belül térszínen, vagy térszín alatt (a jelen rendelet 6. § (8) bekezdése figyelembe vételével).
- (5) Az övezetben épület csak teljes közművesítéssel ellátott építési telken építhető.
- (6) Egy telken több főfunkciójú épület is elhelyezhető.
- (7) Az övezet területén a fő funkciót kiszolgáló kiegészítő funkciók önálló épületben nem helyezhetők el.
- (8) A melléképítmények közül a BVKSZ 36. § (5) bekezdése szerintiek helyezhetők el.
- (9) Kerítés a rendezett telekhatáron az OTÉK 44.§-nak betartásával létesíthető max. 0,5 m magas tömör lábazattal, áttörten maximum 1,80 méter magasságban.
- (10) A létesítmények gépjárművel csak az új kiszolgáló útról közelíthetők meg, a Szabadkikötő út felől csak gyalogos feltárás biztosítható.
- (11) A Szabadkikötő út illetve Szállító út felőli előkertben, telken belüli fasort kell létesíteni, a jelen rendelet 11.§ (3) bekezdése szerint.

3. jelű terület IZ jelű jelentős zöldfelületű intézményterületek

7. §

- (1) A terület IZ jelű keretövezetbe tartozik.
A terület határai: Szállító út – MOL Rt. Sporttelepe – Francia öböl, illetve a Francia öböl mentén létesülő Z – KP jelű közpark – és az I jelű intézményterület keleti oldalán húzódó új feltáró út.
- (2) Az övezetbe tartozó területen elsősorban jelentős zöldfelületet igénylő intézmények helyezhetők el.
- (3) Az övezeten belül új épület építése esetén beépítési terv készítése kötelező. A beépítési tervet, valamint – meglévő épület bővítése vagy homlokzat átalakítása, illetve kerítés építése esetén - az építész tervet a kerületi tervtanáccsal véleményeztetni kell. Véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.
- (4) A terület telkei az alábbi előírások mellett építhetők be.

A kialakítható telkek min. területe	4 000 m ²
– A kialakítható telek min. szélessége:	50 m
– A kialakítható telek min. mélysége:	60 m
– A telkek beépíthetősége max.:	25 %
– Építménymagasság meglévő épületnél max.:	a meglévő
– Építménymagasság max.:	12 m
– Kialakítandó zöldfelület min.:	50 %
– Az előkert min. szélessége a Szállító út felé:	10 m

- Gépjárművek elhelyezése: a jelen rendelet 11.§ (7) és 14.§ (5) bekezdése szerint telken belül térszínen, vagy térszín alatt
- (5) Az övezetben épület csak teljes közművesítéssel ellátott építési telken építhető.
- (6) Az övezet területén egy telken több fő funkciójú épület is elhelyezhető.
- (7) Az övezet területén a fő funkciót kiszolgáló kiegészítő funkciók önálló épületben nem helyezhetők el.
- (8) A területen a melléképítmények közül a BVKSZ 36.§ (5) bekezdése szerinti helyezhetők el.
- (9) Új építési igény esetén a bontandó épületeket el kell bontani, legkésőbb a használatbavételi engedély kiadásáig.
- (10) A telkek hátsókertjébe épület nem építhető, a kerítéseket tekintettel a közparkra itt is engedélyeztetni kell.
- (11) Kerítés a rendezett telekhatáron az OTÉK 44.§-nak betartásával létesíthető max. 0,5 m magas tömör lábazattal, áttörten maximum 1,80 méter magasságban.
- (12) A Szállító út felőli előkertben, valamint a hátsókert kerítése mellett telken belüli fasort kell létesíteni, a jelen rendelet 11.§ (3) bekezdése szerint.

4. jelű terület

IZ jelű jelentős zöldfelületű intézményterületek

8. §

- (1) A terület IZ jelű keretövezetbe tartozik. A terület határai: a Védgát utca melletti MÁV pályatest – Ady Endre utca – Soroksári Duna ág – Francia öböl – a Z – KP jelű közpark – ELMŰ telephely.
- (2) Az övezetbe tartozó területen elsősorban jelentős zöldfelületet igénylő intézmények helyezhetők el.
- (3) A jelentős zöldfelületű intézmény területen belül új épület építése esetén a 209925 hrsz-ú és a 209924/3 hrsz-ú összevont ingatlan kivételével beépítési terv készítése kötelező. A beépítési tervet, valamint – meglévő épület bővítése, vagy homlokzat átalakítása, illetve kerítés építés esetén – az építész tervet a kerületi tervtanáccsal véleményeztetni kell. Véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni. A 209925 hrsz-ú és a 209924/3 hrsz-ú összevont ingatlan területén új építési igény esetén amennyiben az megfelel a jelen helyi építési szabályzat és szabályozási terv alátámasztó munkarészeiben dokumentált beépítési tervnek, a beépítési terv készítése kötelezettségtől az építésügyi hatóság eltekinthet.
- (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:	40m
– A kialakítható telek min. mélysége:	60 m

- A telkek beépíthetősége max.: 35 %
 - Építménymagasság meglévő épületnél max.: a meglévő
 - Építménymagasság max.: 15 m
 - Építménymagasság max.:
 - a 209956 és 209951/4 hrsz-ú összevont telken 7,5 m
 - Építménymagasság max.:
 - a 209956 és 209951/4 hrsz-ú összevont telken, testnevelési és sportolási célú felhaszn. összefüggő funkcionális torony esetén 15 m
 - Kialakítandó zöldfelület min.: 50 %
 - Az előkert szélessége: 10 m
 - Gépjármű elhelyezése: a jelen rendelet 11.§ (7) és 14.§ (5) bekezdése szerint telken belül térszínen, vagy térszín alatt
- (5) Az övezetben épület csak teljes közművesítéssel ellátott építési telken építhető.
- (6) Egy telken több fő funkciójú épület is elhelyezhető jelen rendelet 8.§ (7) bekezdése figyelembe vételével.
- (7) A területen a fő funkciót kiszolgáló, kiegészítő funkciójú épület a terepszint alatti építmény és a jelen rendelet 8.§ (8) bekezdésében felsorolt melléképítmények kivételével nem helyezhető el.
- (8) Az övezet területén melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:
- kerti építmény,
 - hulladéktartály tároló a kerítéssel egybeépítetten,
 - közműbecsatlakozás építménye,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas,
 - kerti víz-és fürdőmedence,
 - szabadon álló és legfeljebb 6,0 m magas zászlótartó oszlop, antenna oszlop.
- (9) Kerítés a rendezett telekhatáron az OTÉK 44 §-ának betartásával létesíthető max. 0,5 m magas tömör lábazattal, áttörten maximum 1,80 méter magasságban.
- (10) Új épület építési igénye esetén a bontandó épületeket el kell bontani, legkésőbb a használatbavételi engedély kiadásáig.
- (11) A szabályozási terven jelölt helyeken 20 m széles telken belüli kötelező védő zöldsávot kell létesíteni, a jelen rendelet 11.§ (2) és (6) bekezdése szerint.
- (12) A két vasúti vágány közötti területen új beépítés csak a vasúti átjáró 20/1984.(XII.21.)KM rendelet szerinti kiépítésével lehetséges.

KÜLÖNLEGES VÁROSÜZEMELTETÉSI TERÜLETEK

5. jelű terület

KV – EN jelű energiaszolgáltató terület

9. §

- (1) A terület KV – EN jelű keretövezetbe tartozik. A terület (ELMŰ) határai: Csepel SC vasúti pályatest – E - VE jelű véderdő – a Francia öböl déli oldalán lévő Z – KP jelű közpark.
- (2) Az övezet energia-átalakító közműterületek, 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
 - Építménymagasság max.: a meglévő
 - Kialakítandó zöldfelület min.: 20 %
 - Gépjárművek elhelyezése: a jelen rendelet 11.§ (7) és 14.§ (5) bekezdése szerint telken belül térszínen, vagy térszín alatt
- (4) A jogi telekhatáron kerítést kell létesíteni az OTÉK 44.§-nak betartásával max. 0,5 m magas tömör lábazattal, áttörten max. 1,80 méter magasságban és az így lekerített területen a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelület kialakításáról és fenntartásáról az ingatlan tulajdonosának gondoskodni kell.

GAZDASÁGI TERÜLETEK

6. jelű terület

M jelű munkahelyi területek

10. §

- (1) A terület M jelű keretövezetbe 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 E – VE jelű véderdő.
- (2) Az övezet a tervezési területnek elsősorban raktárak elhelyezésére szolgáló része. A területen fő funkcióként elhelyezhetők még az ott folytatott tevékenységhez nélkülözhetetlen szállás és intézményi funkciók.
- (3) A terület telkei az alábbi előírások mellett építhetők be.
 - A kialakítható telkek min. területe: 10 000 m²
 - A kialakítható telek min. szélessége: 60 m
 - A kialakítható telek min. mélysége: 160 m
 - A telkek beépíthetősége max.: 55 %

- Építménymagasság meglévő épületnél max.: a meglévő
 - Építménymagasság szállás és intézményi funkció esetén max.: 15 m
 - Építménymagasság egyéb esetben max.: 10 m
 - Építménymagasság új F+1 szintes csarnok esetén max.: 10 m
 - F szintes csarnok esetén max: 6 m
 - Kialakítandó zöldfelület min.: 25 %
 - Hátsókert min.: 7,5 m,
de nem lehet kisebb az épület hátsókertre néző tényleges
építmény magasság értékénél.
 - Gépjárművek elhelyezése: a jelen rendelet 11.§. (7) és 14.§ (5) bekezdése szerint
telken belül térszínen, vagy térszín alatt.
- (4) Az övezetben épület csak teljes közművesítéssel ellátott építési telken építhető.
 - (5) Az övezet területén egy építési telken több épület építhető, de a fő funkciót kiegészítő funkciók önálló épületben nem helyezhetők el.
 - (6) A szabályozási terven jelölt helyeken fasorokat és 20 m széles telken belüli kötelező védőzöldsávot kell létesíteni, a jelen rendelet . 11.§ (2) és (6) bekezdése szerint.
 - (7) Új építési igény esetén a bontandó épületeket el kell bontani, a bontható épületek - amennyiben szabályossá tehetők - megtarthatók, de a maximális beépítési % mértékébe beszámítandók.
 - (8) Kerítés a rendezett telekhatáron az OTÉK 44 §-nak betartásával létesülhet max. 0,5 m magas tömör lábazattal, áttörten maximum 1,80 méter magasságban.

ZÖLDTERÜLETEK

Általános érvényű előírások

11. §

- (1) A szabályozási terven megjelölt területeken
 - Z – KP jelű közparkokat,
 - E – VE jelű véderdőket, valamint
 - telken belüli kötelező védőzöldsávot (VZ/TB) kell létesíteni.
- (2) Az intézményi telkeken belül a szabályozási terven jelölt helyen és méretben kialakított védőzöldsáv az építési övezetekre előírt zöldfelületi minimumba nem számít bele.
- (3) A szabályozási tervlapon jelölt telepítendő fasorok kiültetéséről gondoskodni kell.
Ennek határideje:
 - telken belül: az ott létrehozott beruházás használatba vételéig,
 - közterületen: az újonnan kialakításra kerülő út üzembe helyezéséig, meglévő közlekedési terület esetén, a burkolat felújításával egy időben.

- (4) A közlekedési területeken kiültetésre kerülő fasorba kétszer iskolázott út sorfát kell telepíteni.
- (5) A meglévő értékes növényállomány védelméről gondoskodni kell.
- (6) A gépkocsi parkolókat fásítottan kell kialakítani. (4 parkolóhely/1 lombos fa).
- (7) A tervezési területen a zöldfelület kialakítási, kertépítési, fásítási munkákat csak jóváhagyott kertészeti kiviteli terv alapján lehet végezni, melyet a területi főépítésszel véleményeztetni kell. Véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.
- (8) A vízparti, partközeli területek, valamint a véderdők kertészeti kialakítása során kiemelt figyelmet kell fordítani a tájba illesztésre, elsősorban a Soroksári Duna természetes vízparti növénytakaságaira jellemző fajokat kell alkalmazni.

7. jelű terület Z – KP jelű közparkok

12. §

- (1) A területek Z – KP jelű övezetbe sorolt közparkok.
- (2) Az övezetben a zöldterületek kialakításakor a következő előírásokat kell betartani.

– A minimális zöldfelület nagysága:	75 %
– 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 funkcionális okokból szükséges kerítés létesítése.

8. jelű terület E – VE jelű védelmi, véderdő területek

13. §

- (1) Az E – VE jelű övezetbe sorolt terület a véderdők területe.

- (2) A területen kizárólag a BVKSZ 53.§ (8) bekezdése 21/B. sz. táblázata b.) pontja szerinti létesítmények helyezhetők el.

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

Általános érvényű előírások

14. §

- (1) A tervezési területen a közlekedési területek besorolásuk szerint a következők:
- KL-VA jelű vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület,
 - Egyéb közlekedési terület.
- (2) A tervezési területen közlekedési célra területet felhasználni, létesítményt elhelyezni csak az OTÉK-nak és jelen szabályozási előírásoknak és terveknek megfelelően szabad.
- (3) A létesítendő szintbeni vasúti átjárók csak részletes vasútüzemi és közúti forgalmi vizsgálat alapján a 20/1984 (XII.21) KM rendeletben foglaltak szerint alakíthatók ki.
- (4) A lakóterület és közpark határán gyalogos sétány létesül, mely megkülönböztetett jelzésű járművek számára igénybe vehető.
- (5) Az utak szabályozási szélességgel meghatározott területén belül csak a közút létesítményei, utcabútorok, közművek létesítményei és berendezései, illetve utcafásítás helyezhető el.
- (6) Az OTÉK 42. §-ában meghatározott számú gépjármű elhelyezéséről telken belül kell gondoskodni. Kivételt képez ez alól a közpark parkoló igénye, melyet – 110 db gépkocsi – erre a célra kialakított közlekedési területen kell kielégíteni.
- (7) Az egyes közlekedési területek szabályozási szélessége a következő:
- | | |
|--|---------|
| – Szállító út | meglévő |
| – „I” jelű övezet mentén húzódó kiszolgáló út | 20 m |
| – Védgát utcára merőleges kiszolgáló út | 20 m |
| – Híd alatt átvezető kiszolgáló út | 14 m |
| – Lakóterületi kiszolgáló út | 14 m |
| – Gyalogos sétány (lakóterület és közpark határán) | 10 m |
| – Vegyes forgalmú kiszolgáló út | 10 m |
- (8) A 10 méter szabályozási szélesség esetén az útburkolat csak vegyesforg. jelleggel alakítható ki.
- (9) Az úthálózat kiépítése során 300 méternél hosszabb zsákutca nem alakítható ki.
- 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 tervtanáccsal 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 híd létesíthető az idevonatkozó hatályos műszaki szabványok, jogszabályok és hatósági előírások valamint a 9004/82 KPM-IPM rendeletben foglaltak betartásával. A tervezés során figyelembe kell venni a Soroksári Duna ágban, távlatban létesítendő evezős pálya TV közvetítési feltételeit. A hídépítés engedélyezési terveihez látványtervet kell készíteni, melyet a kerületi tervtanáccsal véleményeztetni kell, és véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.

KL – VA jelű vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület

15. §

- (1) Az övezet területe távlati vasútfejlesztés céljára fenntartott terület.
- (2) A területen kizárólag a BVKSZ 51.§ (12)bekezdése 19/C. számú táblázat b,) e,) pontja szerinti építmények helyezhetők el.

VÍZFELÜLET

9. jelű terület

16. §

- (1) A területhez a Francia öböl vízmeder területe tartozik.
- (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 szerint.
- (4) Telekhatáron belül a szabályozási terven jelölt helyeken az idevonatkozó hatályos jogszabályoknak megfelelő eljárás lefolytatását követően a meder partvonala módosítható.
- (5) A partvonal mentén kerítés nem létesíthető.
- (6) Kikötők és stégek csak a szabályozási terven jelölt helyeken és mértékben létesíthetők, a vonatkozó hatályos jogszabályok teljeskörű figyelembe vételével és a kikötők tekintetében a jelen rendelet 14.§ (9) bekezdésében foglalt kötelezettséggel.

KÖZMŰLÉTESÍTMÉNYEK

17. §

- (1) A tervezési területen új épületet létesíteni csak teljes közművesítés mellett szabad. A meglévő közműpótló berendezéseket fokozatosan fel kell számolni.
- (2) Közműlétesítmények elhelyezésénél az MSZ 7487/2-80 szabvány és a vonatkozó egyéb hatósági előírások és szabványok előírásai szerint kell eljárni.
Szenny-és csapadék vizet a talajban szikkasztással elhelyezni tilos.
- (3) 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.
- (4) A 120 kV-os légvezeték távlatban föld alá kell helyezni, amíg a föld alá helyezés nem valósul meg, a vezeték alatt 38 m széles védőtávolságot kell biztosítani. A védőtávolságon belül magas növésű fák nem telepíthetők. A védőtávolságon belül bármilyen munkavégzés, illetve létesítmény elhelyezése kizárólag az üzemeltető engedélyével lehet.
- (5) A lakóterület elő közművesítése a gyalogos sétány alatt biztosítandó.
- (6) A területen újonnan kialakítandó – elektromos, táv – hírközlő hálózatot csak földkábelbe fektetve szabad vezetni.
- (7) Az M jelű keretövezet 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.
- (8) 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 Tűzoltó Parancsnokság 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 levegőtisztaság-védelmi szempontból védett – I. – kategóriába tartozik és ennek megfelelően a 21/1986.(VI. 2.)MT rendeletben foglaltakat be kell tartani. 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 rendelete alapján lehet végezni.
- (5) A talaj – és közvetve a felszín alatti vizeket – bármi módon szennyező, illetve tisztaságát veszélyeztető tevékenység nem engedhető meg. Szennyvíz a csatorna-hálózat kiépüléséig csak zárt szennyvíztárolóba vezethető el, illetve vízügyi- és közegészségügyi szakhatóság által engedélyezett biológiai szennyvíz-kezelő kisberendezéssel tisztítandó a jelen rendelet 17.§ (1) és (2) bekezdése figyelembe vételével.
- (6) A területet a szervezett kommunális hulladékgyűjtési rendszerbe kell bekapcsolni. Az esetlegesen meglévő illegális törmelék és hulladéklerakásokat fel kell számolni.
- (7) A szennyezett talajú területeket fel kell tární és a közegészségügyi szempontból szükséges talajcserét, valamint a szennyezett talaj elhelyezését meg kell oldani, legkésőbb a telekalakítási eljárás megindításáig. Feltöltési munkák esetén csak szennyeződés mentes kitermelt talaj helyezhető el, amit bontási törmelék vagy salak nem helyettesíthet.

A területen világháborús robbanószerkezetek meglétével kell számolni. Bármilyen építkezés, illetve talajmozgatás előtt a feltáró munkát el kell végezni.

**INTÉZMÉNYTERÜLETEKRE, JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ
INTÉZMÉNY-
TERÜLETEKRE, MUNKAHELYI TERÜLETEKRE,
KÖZMŰTERÜLETEKRE,
ZÖLDTERÜLETEKRE ÉS ERDŐTERÜLETEKRE**

19. §

- (1) **A föld védelme**
 - Veszélyes hulladék keletkezése esetén annak gyűjtésére csak a 102/1996 (VII.12) Kormányrendelet 10. Sz. mellékletében rögzítettek alapján lehet.

A terület építési törmelékkel feltöltött, ezért a telekalakítás megindításáig, de legkésőbb az építési engedély kiadásával egyidejűleg talajvizsgálatot kell végeztetni, és talajszennyezés esetén a KDV-KÖFE előírásai alapján a talajszennyezés mentesítést el kell végezni.

- A fentiekben nem említett a talaj védelmét szolgáló kérdésekben a hatályos vonatkozó rendelkezések szerint kell eljárni.

(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 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. A szenny- és csapadék víz elvezetését közművekkel kell biztosítani. A Ráckevei Duna ág sem szennyvízzel, sem szennyezett csapadék vízzel nem terhelhető, befogadóként nem vehető figyelembe.

(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 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

A 120 kV-os légvezeték föld alá helyezéseig 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.) Korm. rendelet).
- Az ipari nem veszélyes és veszélyes hulladékok gyűjtését és ártalmatlanítását az adott vállalkozásoknak kell megoldani.
- Az elszállítását és ártalmatlanítást végző vállalat jogosultságáról az elszállíttatónak előzetesen meg kell győződnie.

(7) Zöldfelületek és az élővilág védelme

- A tervezési területen biztosítani kell az övezetenként előírt aktív zöldfelületi arányt.
- A tervezési területen fakivágásokat a BVKSZ és a 19/1992. (I.28) Kormány-rendelettel módosított 21/1970. (VI.21) Kormányrendelet előírásainak betartásával szabad végezni.

Az építés miatt engedély alapján megszüntetett, elhalt, továbbá az engedély nélküli eltávolított növényzet visszapótlásáról faátmérő- egyenérték betartása mellett 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 visszapótlásra szánt növényállomány fajtáját, korát, a teljesítés helyét és idejét a hatályos jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.
- A kertépítési és fásítási munkákat, kertészeti kivit. terv alapján kell végezni a jelen rendelet 11. § (7) bekezdése szerint.
- A létesítendő parkolók kialakításánál 4 gépkocsi-férőhelyenként 1 db. nagy lombkoronát nevelő, legalább 5 cm törzsmérőjű 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

20. §

- (1) Telken belül kerítés nem létesíthető, kivétel a jelen rendelet 12. §. (5) bekezdése szerintiék.
- (2) Kerítéssel el nem határolt közterülettel érintkező területek fenntartásáról a telektulajdonosnak kell gondoskodni.
- (3) Az RSD partvonalán 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 tervtanáccsal. A kerületi főépítész véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni. A tervezési területen az A1-es ívméretet ($840 \times 597 \approx 0,5 \text{ m}^2$) összfelületében meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó nem helyezhető el.
- A lakóterület északi oldalán húzódó gyalogos sétány mentén, a 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 tervtanáccsal véleményeztetni kell. Véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.
- 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.
- (5) A lakóterületen kialakítandó tömbök déli, beépítésre nem kerülő területén összesen 1000 fő elrejtésére alkalmas, 10 db 1.7/d jelű árokóvóhely kialakításának lehetőségét kell biztosítani.
- (6) Az L4 jelű, I jelű, IZ jelű és Z – KP jelű övezetekben csarnokszerkezetű épület nem helyezhető el. Kivételt képez ez alól az IZ jelű övezetben sport célú tárolásra szolgáló építmény létesítése.
- (7) A bontandónak jelölt épületek további bővítésére engedély nem adható.

ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

21. §

(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**

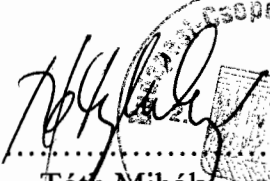
Valamely közterületi utcaszakasz, építménysor berendezési, homlokzati képét hivatott bemutatni. A dokumentációhoz M=1:500-as vagy 1:200-as helyszínrajzot, utcaképet, színtervet, perspektivikus képet, műszaki leírást és szükség szerint, a tervező által tett közmű-egyeztetési nyilatkozatot kell készíteni.

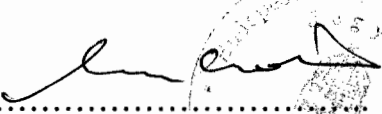
- (3) Az (1) és (2) bekezdésben szereplő terveket az ügyfél kérelmére elvi építési, vagy építési engedélyezési eljárás keretében az építésügyi hatóság hagyja jóvá. Az elbírálás során a kerületi tervtanács véleményét be kell szerezní, és véleményét az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni.

ZÁRÓRENDELKEZÉSEK

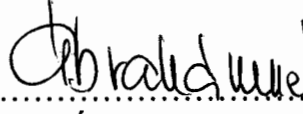
22. §

- (1) Ez a rendelet 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) 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
 Szervezési irodavezető

