

BUDAPEST-CSEPEL



ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLET

Budapest – Csepel Önkormányzata

24/2002. (IX.24.)Kt RENDELETE

**Budapest, XXI. kerület volt Csepel Művek és környéke
szabályozási tervéről**

KERÜLETI VÁROSRENDEZÉSI ÉS ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
Budapest, XXI. kerület Csepel Önkormányzata
24/2002.(IX.24.) Kt. rendelete
a Budapest XXI. kerület volt Csepel Művek és környéke
szabályozási tervéről

Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő testülete az épített környezet alakításáról szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, valamint a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvényben biztosított feladat- és jogkörében eljárva, továbbá a 253/1997. (XII. 20.)sz. az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelete (továbbiakban *OTÉK*) 4. § (3) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

I. FEJEZET
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

Az előírások területi hatálya

1. §

- (1) A rendelet hatálya Budapest, XXI. kerület Csepel területének Budafoki út, Gyepsor utca, Magyar utca, a Betű utcai tervezett útátvezetés, Petőfi utca, Posztógyár utca, Tanműhely köz, a 39/1998. (XII. 15.) Kt. rendelet területi határa, II. Rákóczi F. utca, Vas Gereben utca, Rév utca, a 19/1998. (IX. 1.) Kt. rendelet területi határa, a 25/1998. (IX. 29) Kt. rendelet területi határa, a 20/1998. (IX. 1) Kt. rendelet területi határa, valamint a Duna folyam által határolt területére (továbbiakban a *szabályozás területére*) terjed ki, amely területből ki kell vonni a 17/1997. (VI. 24) Kt. rendelet területét.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, telket és területet alakítani, épületet, továbbá műtárgyat és más építményt tervezni és kivitelezni, építeni, felújítani, helyreállítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint ezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű hatósági előírásoknak (*OTÉK, BVKSZ, szabványok* stb.), valamint a CSVSZ-nek megfelelően és az e rendeletben foglalt kiegészítések és eltérések együttes alkalmazásával szabad.
- (3) E rendelet mellékletét képezi a *szabályozás területének* szabályozását tartalmazó, övezeteit ábrázoló Kerületi Szabályozási Terv tervlapja (a továbbiakban *tervlap*), melynek hitelesített első példányán kell a nyilvántartást vezetni.

Szabályozási elemek, az előírások alkalmazása

2. §

- (1) Kötelező elemek, amelyeket csak új szabályozási terv alapján szabad megváltoztatni:
- a) **Szabályozási vonal:** a közterületet, ill. a közhasználatú magánterületet a nem közterületről elválasztó vonal.
 - b) **Építési övezetek határa** (ha az egyben nem szabályozási vonal is): azonos építési övezetű telkek lehatárolása más építési övezetű telkektől.
 - c) **Kötelező telekhatár:** az a tervezett vonal, melyen telekhatárt kell létesíteni.
 - d) **Védelemre előterjesztett épület** esetében a védettség meghozataláig¹ a védett épületekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
 - e) **Védelemre előterjesztett épülethomlokzat** esetében a védettség meghozataláig az érintett épülethomlokzatra a védett épületekre vonatkozó szabályokat kell alkalmazni.
 - f) **Kötelező megszüntetés** jel jelöli azokat a megszüntetendő vonalakat, létesítményeket, amelyek bontása, megszüntetése a közterületek ill. a közforgalom számára megnyitott magánutak kialakításához, a rendezési terv megvalósításának feltétele.
- (2) Szabályozási elemek, amelyek az övezeti előírások szabályainak betartása mellett megváltoztathatók:
- a) **Telekhatár:** az a tervezett vonal, melyen telekhatár létesítésének nincs akadálya, de a létesítés nem kötelező. A telekhatár az övezetekhez tartozó telekalakítási szabályok betartása esetén módosítható.
 - b) **Feltételes telekhatár:** jelöli a szabályozási terven azt a vonalat, melyen csak a hozzárendelt feltételek teljesülése esetén létesíthető telekhatár. Az egyes feltételes telekhatárvonalakhoz rendelt feltételrendszert a szabályozási terv kóddal jelöli. A kódnak megfelelő feltételek táblázatos formában a szabályrendelet mellékletében található meg. A telekhatár az övezetekhez tartozó telekalakítási szabályok betartása esetén módosítható.
 - c) **Közhasználatra megnyitott magánút telke:** a *tervlap* szerinti magánút-telkek külön megállapodás alapján közterületi úttá minősíthetők.

¹ Fővárosi hatáskör, melyet a kerület előterjesztése alapján a Fővárosi rendeletben szabályoz.

- d) **Építési vonal:** az a vonal, amelyen az épülethomlokzat legalább 2/3-ának állnia kell. Az építési vonaltól az épülethomlokzat 1/3-át 1,5 m-re szabad a telek belseje felé állóan elhelyezni. Az építési vonal másik oldala felé épületrész csak a földszint feletti szinteken, legfeljebb 1,5 m-re állhat ki abban az esetben, ha ezzel egyéb előírást (tűztávolság, közlekedési úrszelvény) nem sért. Az építési vonal csak akkor változtatható, ha a módosítás beépítési terv szerint készül.
- e) **Építési hely:** a telek területének építésre kijelölt része. Ha a *tervlap* építési helyet jelöl, épület csak az építési helyen belül helyezhető el. Ha a *tervlap* építési helyet nem jelöl, a telken belül az épület bárhol elhelyezhető az épületek egymástól való távolságára, valamint az elő-, hátsó- és oldalkertre vonatkozó előírások betartásával. Ha a *tervlap* nem jelöl építési helyet, új épület a régi, lebontott épület helyén is elhelyezhető, amennyiben az nem csökkentette a szabályozási szélességet. Nem épület jellegű építmény (pl. közműépítmény stb.) építési helyen kívül is elhelyezhető. Az építési hely csak akkor változtatható, ha a módosítás beépítési terv szerint készül.
- f) **Szolgalmi joggal terhelt terület határa:** a vonal jelzi a szolgalmi joggal terhelt területeket (vasút, szolgalmi út, olajvezeték stb.). A területhez kötődő előírások a szolgalmi jog érvényességéig betartandók. A szolgalmi jog megváltoztatása, vagy megszüntetése az érintettek megállapodásának megfelelően történhet, a változtatás módosítja a beépítés lehetőségeit.
- g) **Védőterület határvonala:** a vonal jelzi a közmű gerincvezetékek azon védőtávolságát, melyen belül építkezni nem lehet. A védőtávolság a mindenkor érvényes jogszabályoknak megfelelő szakági előírás szerinti.
- h) **Parkoló építésére kijelölt terület:** az a terület, amelyet parkolóhelyek építésére kell fenntartani, ill. azon parkolókat kell elhelyezni. Megváltoztatása csak akkor engedélyezhető, ha a változtatás miatt nem romlanak a parkolás feltételei.
- i) **Megtartandó zöldfelület:** építési telek esetében a jelölt területet zöldfelületként kell fenntartani. Ha a jelölt terület az övezetre előírt zöldfelület mértékénél nagyobb, vagy a megengedett beépíthetőséget akadályozza, ezeknek megfelelő mértékig csökkenthető az egyéb előírások betartása mellett. A megtartandó zöldfelületen épületbejáratonként 1 db 3,5 m szélességű útburkolat átvezetése engedélyezhető. A burkolat felülete nem számítható az előírt zöldfelület mértékébe. Ha a megtartandó zöldfelület

- közterületre, vagy közhasználatú magánterületre esik, azt zöldfelületként kell fenntartani. Ez alól a telek területére készített közlekedési-, közmű- és kertészeti engedélyezési tervek alapján lehet eltérni.
- j) **Létesítendő zöldfelület:** előírásai megegyeznek a megtartandó zöldfelület előírásaival.
 - k) **Megtartandó fasor, fa:** a jelölésnek megfelelően megtartandó, ill. visszapotlandó. Megváltoztatása csak kertészeti engedélyezési terv szerint történhet.
 - l) **Létesítendő fasor:** a jelölés szerint létesítendő. Megváltoztatása csak kertészeti engedélyezési terv szerint történhet.
 - m) **Tűzfalásítás jel:** jelöli azokat a homlokzatokat, ahol a feltételes telekhatár kialakításának feltétele a tűzfal (nyílásmentes, tűzálló anyagból készült fal, mely a tetőszerkezet fölé ér és amelyen éghető tetőszerkezet sem nyúlhat túl)² kialakítása. A tűzfalásítás vagy a jelölt, vagy a vele szemben levő homlokzaton végrehajtandó, elegendő azonban egyoldali tűzfal kialakítása. Amennyiben a tűzfalásítás egyik oldalon sem oldható meg és a telekalakításhoz szükséges tűzvédelmi távolságok nem biztosíthatók, azaz a feltételes telekhatárhoz kötött feltételek nem teljesülnek, a telekalakításra engedélyt adni nem szabad.
 - n) **Megszüntető jel:** jelöli a nem kötelező, de a tervjavaslat megvalósításához szükséges bontásokat. Ha a megszüntetés a feltételes telekhatár kialakításának feltétele, a telekalakítás csak akkor engedélyezhető, ha a megszüntetés megtörtént.
- (3) A megváltoztatható szabályozási elemek jelen rendelet szerint történő változtatásait az építési hatóságnak kell nyilvántartania. Az érvényes megváltoztatott szabályozási elemek a *tervlap* megfelelő szabályozási elemei helyett alkalmazandók.

II. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

Területfelhasználás

3. §

- (1) Az 1. §-ban meghatározott területen területet felhasználni csak a jelen szabályzatnak, a területen érvényben lévő övezeti besorolásnak és hatályos rendelkezéseknek, valamint az ezekben nem szabályozott

² Az apróbetűs szöveg nem tárgya a jóváhagyásnak, magyarázat vagy más érvényes jogszabályból eredő előírás.

kérdésekben *OTÉK*-nek *BVKSZ*-nek, *KVSZ*-nek és a vonatkozó szakhatósági előírásokban foglaltaknak megfelelően szabad.

(2) A területen az alábbi területfelhasználási kategóriákon belüli övezetek alakítandók ki:

- munkahelyi terület (M-):
 - M-1 jelű általános, vagy új munkahelyi terület,
 - M-K1 és M-K2 jelű, FSZKT-ben és KVSZ-ben kijelölt, kialakult, engedélyes munkahelyi területek építési övezete,
 - intézményterület (I-):
 - I-V1, I-V2, I-V3 jelű városias intézményterületek,
 - I-A1, I-K, I-T jelű célzott területfelhasználású intézményterületek építési övezete,
 - jelentős zöldfelületű intézményi terület (IZ-):
 - IZ-3 jelű egyéb jelentős zöldfelületű intézményterület építési övezete,
 - különleges városüzemeltetési terület (KV-):
 - KV-SZK jelű szennyvízkezelési terület övezete,
 - közlekedési célú közterület (KL-KT):
 - KL-KT-1 jelű, a Főváros közlekedési ellátását biztosító meglévő, vagy jóváhagyott szabályozású közlekedési célú közterület övezete,
 - egyéb övezetbe nem sorolt közhasználatú területek (KT-):
 - KT-K jelű kerületi jelentőségű utak övezete,
 - KT-M jelű közhasználatú magánutak övezete,
- (3)(jelzés nélküli) kiszolgáló és lakó utak övezete

Telekalakítással kapcsolatos előírások

4. §

(1) Telket alakítani csak a *tervlapnak* és jelen előírásoknak megfelelően szabad. A *tervlap*on jelölt tervezett telekhatár abban az esetben is kialakítható, ha az övezetre vonatkozó telekméretek, vagy a beépítettség, ill. a zöldfelületekre vonatkozó előírások nem teljesülnek. Meglévő telekhatár csak abban az esetben változtatható, ha az övezeti előírások betarthatók. Az övezeti előírást nem kielégítő telek csak akkor változtatható, ha a nem megfelelő méretek és mutatók javulnak, ill. nem romlanak.

A közterületi telekhatár, ill. a közhasználatú magánút felé lévő telekhatár csak szabályozási terv szerint változtatható.

- (2) Az önálló építési telekalakítás feltételei:
- a kialakítandó telek közterületi útról, közforgalom számára megnyitott magánútról, vagy magánútról (150 m legnagyobb hosszúság és 12 m legkisebb telekszélesség biztosítása mellett) megközelíthető legyen,
 - önálló közműbekötésekkel rendelkezzen,
 - az övezeti előírásokban, ill. a *tervlap* övezeti jele szerint meghatározott telekméreteknél feleljen meg,
 - a tűzvédelmi távolságok³ és az OTÉK oldalkertre, hátsókertre vonatkozó előírásai betarthatók legyenek,
 - a *tervlap* szerint nem jelölt telekhatár kialakításához, a tömb telkekre való felosztásához az övezeti előírások betartásán túl beépítési és telekalakítási tervet kell készíteni, melyet a kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti-műszaki tervtanács véleményének megfelelően szabad csak kialakítani.
- A telekalakítás tűzvédelmi feltételeit ill. a telekalakítás során betartandó legkisebb tűztávolságokat a szabályrendelet melléklete tartalmazza.
- (3) Az önálló telekként kialakított és a *tervlap* szerint közforgalom számára meg nem nyitott magánutak nem építésre szánt teleknek minősülnek. A legkisebb szélességi méretük 6,0 m, a kialakítható legkisebb telekterület nincs korlátozva. E magánutak megállapodás szerinti használatúak lehetnek, a közforgalom előtt lezárhatók. Önálló hrsz. telkek kizárólagos megközelítésére ezen közforgalom számára meg nem nyitott magánutak csak a 4. § (2) szerint vehetők figyelembe.
- (4) Ahol a *tervlap* szolgálmi joggal terhelt területeket jelöl, (pl. iparvasút nyomvonala számára biztosítandó szolgálom), a szolgálmi jogot a telekalakításkor a Földhivatalnál be kell jegyeztetni. Meglévő szolgálmi jogot akkor is be kell jegyeztetni, ha ezt a *tervlap* nem ábrázolja.
- A közművezetékek miatti szolgálmakat a *tervlap* nem tünteti fel, de a térrajz készítésénél figyelembe kell venni a meglévő közművezetékek fenntartásához szükséges szolgálmakat. Telekalakításkor a közművezetékek miatti szolgálmi jogokat is be kell jegyeztetni a Földhivatalnál.
- (5) Az egyes építési övezetek telekalakításra vonatkozó határértékeit a következő táblázat tartalmazza. A táblázatban jelölt helyeken a legnagyobb építménymagasságra és a legkisebb telekterületre vonatkozó előírásokat a *tervlap* övezeti jele tartalmazza:

³ A tűzvédelmi távolságokat a jelen rendelet függeléke tartalmazza. Az egyedi tűzoltósági felmentés a vonatkozó előírások betartásával egyenértékű.

ÉPÍTÉSI ÖVEZET JELE			AZ ÉPÍTÉSI TELEK			Szintterületi hárték m ² /m ²	AZ ÉPÜLET	
Keret-övezet jele	Hel- yi övezet jele	Beépítési módja	legkisebb	legnagyobb beépítettség	legkisebb zöldfelülete		építménymagassága	
			területe	szélessége				
					szintfelett	szintalatt		min. max.
			m ²	m	%	%	%	m m

Városias intézményterületek építési övezetei

I	V1	SZ	Tervlap szerint	18	45	65	35	2,0	4,0	Tervlap szerint
I	V2	Z		11	45 ⁽⁷⁵⁾	65 ⁽⁸⁰⁾	35 ⁽²⁰⁾	1,2	4,0	
I	V2	SZ		18	45	65	35	1,2	4,0	
I	V3	Z		11	45 ⁽⁷⁵⁾	65 ⁽⁸⁰⁾	35 ⁽²⁰⁾	1,2	4,0	

45⁽⁷⁵⁾-saroktelek esetén a zárójeles érték engedélyezhető, ill. biztosítandó

Célzott területfelhasználású intézményterületek építési övezetei

I	A1	SZ	Tervlap szerint	30	35	65	35	2,0	4,0	Tervlap szerint
I	K	SZ		50	45	65	35	3,0	4,0	
I	T	SZ		50	45	65	35	1,2	4,0	

Jelentős zöldfelületű intézményi terület építési övezetei

IZ	3	SZ	5000	50	35	50	50	2,4	max. utcai 10,50, egyéb max.: 15,00
-----------	----------	-----------	------	----	----	----	----	-----	---

Általános, vagy új munkahelyi területek építési övezetei

M	1	SZ	5000	40	45	75	25	2,4	max. utcai 15,00, egyéb max.: 20,00
----------	----------	-----------	------	----	----	----	----	-----	---

FSZKT-ben kijelölt engedményes munkahelyi területek építési övezetei

M	K1	SZ	5000 ★	40	65★ ★	90	10, ill. 15.§ (7)	3,0	max. utcai 15,00, egyéb max.: 20,00
M	K2	SZ	5000 ★	40	45	80	20, ill. 15.§ (8)	3,0	max. utcai 15,00, egyéb max.: 20,00

★ 1997. 08. 01. előtt beépült telkek esetén 2000 m² legkisebb telekterület alakítható

★★ 1997. 08. 01. előtt beépült telkek esetén a kialakult állapot szerinti, bontás esetén a 65% feletti lebontott beépített terület fele visszaépíthető.

KV-SZK szennyvízkezelési terület építési övezete

KV	SZK	SZ	KSZT⁴						
-----------	------------	-----------	-------------------------	--	--	--	--	--	--

A táblázatban jelölt min. és max. építménymagasság kizárólag az épületek építménymagasságára vonatkozik. Az épületnek nem minősülő építményekre vonatkozó magassági és elhelyezési szabályozást a 17. § (1) tartalmazza.

Egyéb övezeti előírások**A munkahelyi területekre vonatkozó általános előírások****5. §**

(1) A munkahelyi terület övezetei elsősorban

- a) a védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények,

⁴ A kialakult állapot csak KSZT alapján változtatható.

- b) egyéb kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál
- (2) Az övezetekben az alábbi építmények elhelyezhetők:
- kereskedelem építményei,
 - ellátó, szolgáltató építmények,
 - kutatás, fejlesztés építményei,
 - parkolóházak,
 - üzemanyagtöltő, autómosó építményei,
 - szálláshely-szolgáltató építmények⁵.
- (3) Az egyes övezetekben védőtávolságot, védőterületet igénylő tevékenység csak akkor folytatható, ill. engedélyezhető, ha a szükséges terület a tevékenység telkén belül biztosítható.
- (4) Hullámtéren épület építése a mértékadó árvízszint, vagy az épületet is védő árvízvédelmi töltés létének figyelembevételével engedélyezhető. Az építési engedélyezési eljárás során ki kell kérni az illetékes vízügyi igazgatóság és természetvédelmi igazgatóság véleményét. Az építési engedély adásánál, ill. meglévő rendeltetés módosításának engedélyezésénél az építmény új rendeltetésének megfelelően kell meghatározni a földszinti padlóvonal szintmagasságát.

Az M-K1 jelű övezetre vonatkozó részletes előírások

6. §

- (1) Az övezet telkein szabadonálló beépítési mód alkalmazható a tűzvédelmi előírások és az OTÉK oldalkert, ill. hátsókert méretekre vonatkozó előírásainak megtartásával. Az 1997. augusztus 1-én már meglévő beépítés esetén a telekalakításra és tüztávolságokra vonatkozó rendelkezéseket alkalmazva tűzfalaz, vagy tűzfalassá alakított homlokzatú épületoldalnál oldalhatáron álló beépítés is engedélyezhető. Az épület elbontása után új épület csak szabadonállóan engedélyezhető.
- (2) Az övezet építési telkeinek maximális beépítettsége nem haladhatja meg a 65 %-ot, kivéve az 1997. augusztus 1-én már meglévő beépítéshez kialakítható telkek beépítettségét. Itt a beépítettség a kialakult állapotnak megfelelő mértékben 65 %-nál több lehet.
- (3) A 65 % felett beépített telkeken további, a beépítési %-ot növelő építést engedélyezni nem szabad. Épület visszabontás esetén a lebontott rész fele azonban visszaépíthető akkor is, ha ez még mindig meghaladja a 65 %-ot. (pl. 90 %-os beépítettség 70%-ig lebontásra kerül, a lebontott rész felének visszaépítése, azaz 80 %-os beépítettség engedélyezhető).

⁵ A BVKSZ 46. § (3) f) pontja szerint

- (4) Az övezet építési telkein önálló szállásépület és 6000 m²-nél nagyobb bruttó alapterületű önálló rendeltetési egységként működő kereskedelmi építmény nem létesíthető. (Nem tekintendő önálló rendeltetési egységként működő kereskedelemnek az iparterületen belül működő termelő vállalat márkaboltja.)
- (5) Az övezetre a
- a) telekalakításra vonatkozó előírásokat a 4.§,
 - b) telkeken kialakítandó zöldfelületekre vonatkozó előírásokat a 14.§ (7) bekezdés,
 - c) az építészeti megjelenésre vonatkozó előírásokat a 17.§ (7) bekezdés tartalmazza.

Az M-K2 jelű övezetre vonatkozó részletes előírások

7. §

- (1) Az övezet telkein szabadonálló beépítési mód alkalmazható a tűzvédelmi előírások és az OTÉK oldalkert, ill. hátsókert méretekre vonatkozó előírásainak megtartásával. Az 1997. augusztus 1-én már meglévő beépítés esetén a telekalakításra és tűztávolságokra vonatkozó rendelkezéseket alkalmazva tűzfalas, vagy tűzfalassá alakított homlokzatú épületoldalnál oldalhatáron álló beépítés is engedélyezhető. Az épület elbontása után új épület csak szabadonállóan engedélyezhető.
- (2) Az övezet telkein megengedhető legnagyobb beépítettség 45 %.
- (3) Az övezetre a
- a) telekalakításra vonatkozó előírásokat a 4.§,
 - b) telkeken kialakítandó zöldfelületekre vonatkozó előírásokat a 14.§ (8) bekezdés tartalmazza.

Az intézményövezetekre vonatkozó általános előírások

8. §

- (1) Az intézményövezetek általában az alapfokúnál magasabb szintű intézmények elhelyezésére szolgálnak. Intézményövezetben lakó- és szállásépületek is elhelyezhetők, kivéve az I-A1, az I-K és az I-T jelű célzott területfelhasználású építési övezeteket.

Az intézményövezetre vonatkozó részletes előírások

9. §

- (1) Az övezeten belül a magasabb fokú intézményeken túl
- alapfokú intézmények,

- lakó- és szállásépületek, (kivéve az I-A1, I-K és az I-T jelű)
 - személygépjármű-tárolók,
 - üzemanyagtöltő állomások, kocsimosók és személygépjárművek karbantartó műhelyei (csak az I-T jelű övezetben)
 - a lakóterületi környezeti normatívákat betartó kisipari műhelyek,
 - kisvállalkozói irodák ill. szolgáltatások és kereskedelem, valamint
 - az intézmények rendeltetésszerű működéséhez szükséges egyéb építmények is elhelyezhetők.
- (2) Az övezet telkeinek legnagyobb beépítettsége új építés esetén közbenső teleknél 45%, sarokteleknél 75%. Kivételt képez a Gerinc út Magyar utcai szakaszának Ny-i oldala, ahol az út kialakítása után visszamaradó kisméretű telkeken csak az OTÉK szerinti hátsókert méretet ill. a tűzvédelmi távolságokat kell betartani, egyébként a telek zárt sorúan beépíthető.
- (3) Az övezetben a
- a) telekalakításra vonatkozó előírásokat a 4.§,
 - b) a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírásokat a 14.§ tartalmazza.

A KV-SZK jelű övezetre vonatkozó előírások

10. §

- (1) Az övezetben a folyékony települési hulladék kezelésére szolgáló telepek helyezhetők el.
- (2) Kialakításukat és működésüket csak a szakhatósági előírások betartásával lehet engedélyezni.
- (3) A környezetvédelmi előírásoknak megfelelő működést folyamatosan ellenőrizni kell.
- (4) Az övezetben új beépítés, ill. a telekhatár megváltoztatása csak KSZT alapján engedélyezhető,
- (5) A zöldfelületek kialakítására vonatkozó szabályokat a 14.§ (9) bekezdés tartalmazza.

A közlekedési övezetre vonatkozó előírások

11. §

- (1) A KL-KT-1 jelű, a főváros közlekedési ellátását biztosító közlekedési célú közterületeinek övezetébe tartozó területek:
 - a tervezett Mag utca (tervezett Gerinc út, Varrógépgyár utca között)
 - a Varrógépgyár utca (tervezett Mag utca, Salak utca között)
 - a Salak utca (Varrógépgyár utca, Rózsa utca között)

- (2) Az övezet területén a BVKSZ szerinti építmények helyezhetők el, kivéve az üzemanyag-töltő állomás és kocsimosó.

Egyéb övezetbe nem sorolt közhasználatú területek övezeteire vonatkozó előírások

12. §

- (1) A **KT-K** övezeti jelű kerületi jelentőségű utak övezete csak KSZT alapján változtatható. Az övezet területébe az alábbi útszakaszok tartoznak:
- a Perem utca (Budafoki út, Központi út között),
 - a Központi út (Perem utca, Salak utca között),
 - a Salak utca (Központi út, Salak utca KL-KT-1 övezeti szakasza között),
 - a Fő utca (Gyepsor utca, Központi út között).
- (2) Az övezeti jelzés nélküli közterületi közutak és közforgalom számára megnyitott magánutak övezete a tulajdonviszonyoknak megfelelően kerületi, vagy magántulajdonú közhasználatú, közlekedési célú terület. A magántulajdonú úttelkek megkülönböztetését a *tervlap KT-M* jele mutatja.
- (3) A (2) bekezdés szerinti utak esetében a tulajdonviszony megváltoztatása szabályozási terv készítését nem teszi szükségessé, amennyiben a terület közhasználatra biztosított, de az övezeti átsorolás csak a KVSZ-ben való jóváhagyással egyidejűleg lehetséges.

III. FEJEZET SZAKÁGI ELŐÍRÁSOK

A közlekedési létesítményekre és területeikre vonatkozó előírások

13. §

- (1) A területen az alábbi közlekedési létesítmények elhelyezésére szolgáló építési területek alakíthatók ki:
- közterületi utak területe
 - közforgalom számára megnyitott magánutak területe,
 - közforgalom számára meg nem nyitott magánutak területe.
- (2) A közterületi utakra a mindenkor érvényes szakági jogszabályok rendelkezései vonatkoznak. A volt Csepel Művek területéből közterületi úttá átminősülő területeken a közterületi paramétereket (közvilágítás, legalább egyoldali járda, biztonsági berendezéssel bevédett iparvágány-keresztezők, magasvezetésű közművek csőhídon való vezetése, az

- útpályával párhuzamosan vezetett iparvágányok szegélykövel elválasztott pályán való vezetése, stb.) biztosítani kell.
- (3) A közforgalom számára megnyitott magánutak kialakításával kapcsolatos előírások:
- a) A közforgalom számára megnyitott ipartelepi magánút külön hrsz úttelek, melyen a közforgalom lehetőségét folyamatosan biztosítani kell.
 - b) A forgalom biztosításához min. 6,0 m széles útpálya alakítandó ki.
 - c) A KRESZ előírásai a közforgalom számára megnyitott magánutakra is vonatkoznak. Az utak használata a forgalomtechnikai szabályozásnak megfelelően bármely jármű számára (lassú járművek is) engedélyezett.
 - d) A közforgalom számára megnyitott magánutakon –ahol a kialakult keresztmetszet nem teszi lehetővé– külön gyalogosjárda kiépítése nem kötelező, ezek az útszakaszok vegyeshasználatú útként, max. 20 km/h sebességkorlátozással kialakíthatók.
 - e) Az iparvágányok és magánutak keresztezéseit ill. a meglévő iparvágányokon a vontatást jelzőőrrel kell biztosítani.
 - f) A közforgalom számára megnyitott magánúton bármely építés engedélyköteles.
 - g) A közforgalom számára megnyitott magánúton az üzemi technológia miatti forgalom és a parkolás biztosítása érdekében forgalomtechnikai terv készítendő, ennek megfelelően kell a közlekedési építményeket kialakítani.
- (4) Az utak szabályozási szélességeit csak a *tervlapnak* megfelelően lehet engedélyezni ill. kell kialakítani. Az alaptérképileg megmaradó vonalak (épületek építmények) határfalaira tervezett szabályozási vonalak értelemszerűen az objektumok tényleges távolságai.
- (5) Az iparvágányokra vonatkozó rendelkezések az alábbiak
- a) Új iparvágány létesítésénél a minimális helyszínrajzi ívsugár 150 m.
 - b) Az iparvágányok és közterületi utak minimális keresztezési szöge a tengelyben 30° , ettől való eltérés esetén szabvány alóli felmentés szükséges, ez vonatkozik a Központi úti vágány és a Központi út keresztezésére is.
 - c) Az iparvágányok és közterületi utak keresztezését fénysorompóval kell biztosítani.
- (6) A parkolással kapcsolatos előírások
- a) A volt Csepel Művek területén kívül új beépítés esetén a parkoló elhelyezés telken belül, ill. magánút területén elégítendő ki. Közforgalom számára megnyitott magánútnál csak a telekkel érintkező útszakasz telek felőli oldalán elhelyezett parkolók vehetők figyelembe.

- b) a meglévő beépítésnél a közterületi parkolás a kiszolgáló utcákban megengedett.
 - c) A volt Csepel Művek területén a parkolás telken belül, a BVKSZ szerint biztosítandó, az érvényben lévő parkolási rendelet alapján. Ahol ez a telek beépítettsége miatt telken belül megoldhatatlan, a közforgalom számára megnyitott magánutakon a telek közelében létesíthető parkoló a tulajdonossal, illetve az út kezelőjével történt megállapodás szerint.
- (7) A *tervlap* és előírások szerinti közlekedési jellegű területen a fenti paramétereknek megfelelő útépítésen, ill. útrekonstrukción kívül csak közműépítés, ill. a hibaelhárításokkal kapcsolatos rekonstrukciós építés engedélyezhető.
- (8) Az utak szabályozási szélességén belül a jelenleg meglévő épületeken építési tevékenység csak életveszély elhárítása és állagmegóvás céljából végezhető - a kártalanítási igény kizárásával.

A zöldfelületekre vonatkozó előírások

14. §

- (1) A *tervleapon* megtartandó, vagy kötelezően létesítendő zöldfelületként jelölt területeket zöldfelületként kell fenntartani. A növényzetet megszüntetni, a területet beépíteni, vagy összefüggő térburkolatot létesíteni csak akkor szabad, ha a meglévő, vagy létesítendő zöldfelület területe meghaladja az előírt mértéket, az övezetileg elhelyezhető épületek megépítésére, ill. a technológiaiilag szükséges térburkolatok kialakítására ténylegesen szükség van. Ebben az esetben beépítési és kertészeti tervben rögzítendő a zöldfelület határa, az épület elhelyezése és a burkolat kialakítása. A terveket a kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti-műszaki tervtanáccsal véleményeztetni kell. A tervtanács véleményét az engedélyezés során figyelembe kell venni.

A megtartandó zöldfelületen épület bejáratonként 1 db, legfeljebb 3,5 m szélességű útburkolat átvezetése engedélyezhető. A burkolat felülete nem számítható az előírt zöldfelület mértékébe.

A létesítendő zöldfelület területének minden 200 m²-e után egy nagy lombkoronát növelő fa ültetése kötelező. E rendelkezéstől eltekinteni a fakivágások pótlásáról és pénzbeni megváltásáról szóló 10/2000. (III. 21.) Kt. rendelettel módosított 16/1999 (VI. 22.) Kt. rendeletnek megfelelően lehet.

Ha a megtartandó zöldfelület közterületre, vagy közhasználatú magánterületre esik, azt zöldfelületként kell fenntartani. Ez alól a telek területére készített közlekedési-, közmű- és kertészeti engedélyezési tervek alapján lehet eltérni.

- (2) A megtartandó fasor jellel jelölt fasorok egyedeit kivágni csak az életveszélyessé vált, életképtelen faegyedek esetében szabad. Kivágásukhoz fakivágási engedély iránti kérelmet kell benyújtani a Kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatalához, melyhez szakértői nyilatkozatot kell csatolni a fa állapotáról. A fasor egyes elöregedett, vagy hiányzó tagjainak pótlására egyedi fapótlást kell elrendelni.
- (3) Ahol a *tervlap* a telken belüli fásítás helyét nem rögzíti, ott az övezet által előírt telken belüli zöldfelületi arány a telek területén - az (infrastruktúra) adottságok figyelembe vételével - bárhol elhelyezhető. Alapelv, hogy elsősorban az előkert és a telekhatár menti területek, ill. parkolók kerüljenek fásításra.
- (4) A *tervlap*on jelölt kötelezően létesítendő zöldfelület jellel jelölt területek fásítását ill. parkosítását jelen rendelet jóváhagyásától számított 5 éven belül végre kell hajtani. A fasor létesítendő jellel jelölt helyeken a fasor elültetésének határideje ugyancsak 5 év. A kötelezettség a terület mindenkorai tulajdonosára vonatkozik. A jelölt területre vonatkozó egyéb előírások megegyeznek az (1) bekezdés előírásaival.
- (5) A kiöregedett, ill. az építkezések miatt kivágott fák pótlásáról a BVKSZ 15.§ (4) előírásainak, ill. a fakivágások pótlásáról és pénzbeni megváltásáról szóló 10/2000. (III. 21.) Kt. rendelettel módosított 16/1999 (VI. 22.) Kt. rendeletnek megfelelően kell gondoskodni.
- (6) A telepítendő fák fajtáit olyan rezisztens fajtákból kell megválasztani, hogy azok a környezeti terheléseket elviseljék. A fásításra kertészeti tervet kell készíttetni, amelyeket a kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti-műszaki tervtanáccsal véleményeztetni kell. A tervtanács véleményét az engedélyezés során figyelembe kell venni.
- (7) Az M-K1 jelű övezetre vonatkozó zöldfelületi előírások:
 - a) Az újonnan kialakított beépítetlen, vagy 45 %-nál kisebb mértékben beépített építési telken az új épület építésével egyidejűleg ki kell alakítani a telken belüli zöldfelületet, melynek mérete nem lehet kisebb, mint a telekterület 20 %-a.
 - b) Az övezetben már beépített, 45-65 %-os beépítettségű telek esetén a telkek minimális zöldfelülete 15 % lehet.
 - c) A 65 %-nál jobban beépített telkeken a zöldfelületi arányt a beépítettség függvényében az alábbiak szerint kell kialakítani:
 - ha a beépítettség 65-75 % közötti, a zöldfelületi minimum 10%,
 - ha a beépítettség 75-85 % közötti, a zöldfelületi minimum 5 %,

- ha a beépítettség 85 % fölötti, a zöldfelület a telekhatár menti fasor kialakítására ill. a parkoló terület fásítására korlátozódhat.
 - d) A telken belüli zöldfelületeket a meglévő közműhálózat figyelembe vételével kell kialakítani. Ahol a közművezetékek fásítást nem engednek meg, kisebb gyökérzetű növelő cserjék ültetendők, ill. az érintett területet füvesíteni kell.
 - e) Épület-visszabontás esetén a kialakuló új beépítési %-nak megfelelő zöldfelületi arányt kell alkalmazni.
- (8) Az M-K2 övezet telkeire vonatkozó előírások:
- a) Az övezet telkeinek min. 20 %-a zöldfelületként alakítandó ki.
 - b) A zöldfelületet lehetőleg a telekhatár mentén ill. az előkertben kell biztosítani. A telekhatár mentén fásítást kell létrehozni, ha azt a meglévő közműhálózat, ill. a beépítettség lehetővé teszi.
 - c) A telken belüli zöldfelületeket a meglévő közműhálózat figyelembevételével kell kialakítani. Ahol a közművezetékek fásítást nem engednek meg, kisebb gyökérzetű növelő cserjék ültetendők, ill. az érintett területet füvesíteni kell.
- (9) A KV-SZK jelű övezet telkén a be nem épített, ill. közmű építménnyel, műtárggyal, térburkolattal nem fedett telekterületet növényzettel kell beültetni. A telekhatár mentén fasor, ill. a kerítés mentén látványzáró élő sövény ültetendő.
- (10) Az egyes építési övezetek építményeinek használatbavételi engedélye akkor adható meg, ha az építménnyel együtt a terv szerinti zöldfelületek is megvalósultak.

A közműépítményekre vonatkozó előírások

15. §

Általános előírások

- (1) A terv területén új önálló létesítmény csak teljes közműellátás biztosításával engedélyezhető. A fejlesztési területeken épület építésére építési engedély az OTÉK előírásai szerinti közműellátás biztosításával engedélyezhető.
- (2) A közüzemi közműhálózatokat és közműépítményeket közterületen, valamint a közmű üzemeltető telkén belül kell elhelyezni az OTÉK, valamint az ágazati szabványok és előírások figyelembe vételével. Ettől eltérően történő vezetésnél, a közművek számára a helyet szolgálmi jog bejegyzéssel kell biztosítani.
- (3) A mindenkori szolgáltató javára a Földhivatalnál be kell jegyeztetni a közhasználatnak megnyitott magánutak és a magánutak alatt, továbbá az érintett telkeken átvezető, az ellátást biztosító szolgáltatói vezetékek számára a szolgálmi jogokat.

- (4) A közművezetékek és építmények, valamint az ellátást biztosító szolgáltatói vezetékek ágazati előírások szerinti védőtávolságait biztosítani kell. Védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenységhez az illetékes üzemeltető hozzájárulása szükséges.
- (5) A tervezett új közművezeték a kiszabályozott utak szabályozási szélességén belül és a kijelölt szolgalmi joggal terhelt sávban kell elhelyezni. A közművezetékek átépítésénél és új vezetékek telepítésénél a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Az utak szabályozási szélességében a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell biztosítani.
- (6) Útépítésnél és útrekonstrukciónál az építéssel érintett vezetékek és építményeik rekonstrukciójáról, ill. a tervezett vezetékek egyidejű kiépítéséről gondoskodni kell.
- (7) A terv területén a tervezett vezetékek föld alatti vezetéssel építhetők meg. Az épületek tetején vezetett technológiai és egyéb gépészeti vezetékek csak lefedéssel tervezett csőhídra telepíthetők.
- (8) Az építési engedély benyújtásakor igazolni kell, hogy az építmény építéséhez és közműellátásához, ha szolgalmi jog szükséges, a szolgalmi jogot adó terület tulajdona hozzájárul, azon kötelezettség vállalással, hogy a szolgalmi sávot biztosítja.
- (9) A telkeknek a közterületi hálózathoz és a mindenkori szolgáltatói vezetékhalózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni, ettől eltérő esetben szolgalmi jogos vezetést kell igénybe venni.
- (10) A felhagyott, üzemén kívüli föld feletti vezetékeket az Üzemeltetési szabályzat előírásainak megfelelően el kell bontani. A földben maradó üzemén kívüli vezetékek biztonságos lezárásáról gondoskodni kell.
- (11) A közterületen vezetett, tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vízi közmű vezetékek (vízellátás, szennyvízcsatornázás és vízrendezés hálózatai és építményei) csak vízjogi létesítési engedélyezési terv alapján építhetők meg.
- (12) A közművek terület takarékos elrendezésénél figyelembe kell venni az utak fásítási igényeit is.
- (13) Tervezett építmények, épületek elhelyezésénél az építési területen levő vezetékek kiváltásáról, vagy a megmaradó közművek védelméről gondoskodni kell az építkezés megkezdése előtt.
- (14) A vezetékek terepszint felett elhelyezendő járulékos elemeinek és berendezéseinek a környezetbe illesztése, az utcaképet befolyásoló kialakítása az esztétikai szempontoknak megfelelő kialakítás szerint engedélyezhető. A tervezett épületek homlokzatára szerelt bármilyen vezeték, kapcsoló szekrény és csatlakozó doboz helyét az épületek falsíkjába történő süllyesztéssel, illetve a vezetékek, a szerelvények, a

csatlakozó dobozok esztétikus takarásával, lefedésével kell megoldani. A kapcsolószekrények és dobozok formáját, színét, helyét az épület stílusához, a homlokzat színéhez igazodva kell kiválasztani. A tervezett épületek építési engedélyében ezeket a feltételeket meg kell határozni.

Vízellátás

- (15) A Csepeli vízbázis „B” hidrogeológiai védőterületére a vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízi létesítmények védelméről szóló 123/1997. (VII. 18.)-i Kormányrendelet vonatkozó előírásait kell figyelembe venni.
- (16) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő vezetékekre csak földfeletti tűzcsap telepíthető. A tűzcsapokat a védendő épülettől a megközelítési útvonalon mérten 100 méternél távolabb elhelyezni nem szabad.
- (17) Az oltóvíz igények kielégítéséhez és a tűzcsapok helyének meghatározásához a Budapest, XXI. kerületi Tűzoltóparancsnoksággal, a szolgáltatóval és az érintett terület tulajdonosával egyeztetni kell.
- (18) Azokban a létesítményekben, ahol az oltóvíz mennyisége meghaladja a hálózathoz kivehető vízmennyiséget, az építmények tűzivíz-ellátását az érintett vezeték keresztmetszetének bővítésével, illetve helyi megoldással kiegészítve, tűzivíz-tároló építésével kell megoldani.
- (19) A megszüntetendő kutak eltömedékelését a műszaki irányelvek alapján kell elvégezni. A kutak lezárását, eltömedékelését a Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság, Vízkészletgazdálkodási Osztály felé jelenteni kell.
- (20) Ipari víz- és ivóvízvezeték nem köthető össze és a felhagyott ipari vízvezetékben ivóvíz szállítása nem engedélyezhető.

Csatornázás, árvízvédelem

- (21) Az utak vízelvezetését zárt szelvényű csatornahálózat építésével lehet csak megoldani.
- (22) A volt Csepel Művek szabályozási terv területén a Fővárosi Csatornázási Művek Rt. hálózatának, ezen kívül a Csepeli Erőmű Rt. csatornahálózatának részét képező, nem közterületen vezetett, egyesített rendszerű gravitációs és nyomott rendszerű csatornáira a szolgalmi jogot kell bejegyeztetni a szolgáltatók javára.
- (23) Ha a kibocsátott szennyvíz szennyezettsége (konyha, étterem) nem felel meg a közcsatornára ráköthető szennyvíz vízminőségi követelményeinek, az eltérő szennyezettségű vizet a telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel, a megengedett szennyezettség mértékéig elő kell tisztítani, csak azt követően lehet a közcsatornába vezetni.

- (24) Technológiailag szennyezett víz a közcatornába nem vezethető, a megfelelő előtisztítást a közcatorna-hálózatba bevezetés előtt kell megoldani. A tisztítási hatások feltételeit a mindenkor érvényes területi határértékek alapján kell meghatározni.
- (25) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó, kiemelt szegéllyel építendő parkoló felületekről az összegyűlő csapadékvíz csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba.
- (26) A Duna folyó partélétől számított 10,0 m széles sávot vízgazdálkodási szakfeladatok ellátásához biztosítani kell.
- (27) A Duna utca és a Budafoki út között árvízvédelmi fallal és árvízvédelmi töltéssel védett partszakaszon a védvonal mindkét oldalán 10-10 m-es sávot szabadon kell hagyni az árvízvédelmi és a karbantartási munkálatok számára a tervezett magaspart megvalósításáig.
- (28) A Budafoki útról nyíló és a vasúti síneket keresztező, tervezett Perem utat a hullámtérben történő vezetésre kell tervezni és számolni kell, annak időszakos elöntésével, indokolt esetben a használaton kívül helyezésével a Dunán levonuló árvizek idején. A tervezett Perem út a magaspart megépítését követően már az árvízmentesített terület belső útjaként funkcionálhat.
- (29) A Duna parton, a Duna utca és a Budafoki út közötti munkahelyi övezetben a magaspart építését megelőző területfelhasználás változásakor, a hullámtérben történő telepítés esetén a tervezett építmények csak egyedi elbírálással létesíthetők, a szakhatóságok által meghatározott paramétereknek megfelelően és a hullámtérre vonatkozó előírások figyelembe vételével.
- (30) Hosszú távon biztosítani kell a Duna parton magaspart kialakításának a lehetőségét, a mederéltől számított, megközelítőleg 30 m széles sávban és MÁSZ+1,30 m koronaszinttel. A magaspart füvesíthető, a faültetéseket meg kell tervezni, telepítésük a szakhatóságok által jóváhagyott megoldással történhet. A hullámtérben tervezett, esetleg előzetesen megépült, egyedi védelemmel rendelkező már megépített épületeket a magasparti szakaszba be kell illeszteni. A magaspart tervezése vízjogi engedélyezési tervköteles eljárást igényel. A létesítését követően a meglevő védvonal megszüntethető.

Villamosenergia-ellátás

- (31) A biztonsági övezet terjedelme a területen áthaladó 120 kV-os villamosvezeték tengelyvonalától mérten 18-18 m. A távvezetékek biztonsági övezetében bármilyen építési tevékenység végzéséhez az ELMŰ Rt. hozzájárulását kell kérni.

- (32) A földfeletti vezetésű nagyfeszültségű villamos távvezeték biztonsági övezetében a 4,0 m-nél magasabb növények és fák telepítését meg kell tervezni, a megoldás engedélyezéséhez az ELMŰ Rt. hozzájárulása szükséges. Olyan fák és cserjék telepíthetők, amelyek a végkifejlet állapotában sem közelítik meg a legnagyobb belógás helyén sem veszélyesen a távvezeték. A nagyfeszültségű villamos távvezeték biztonsági övezetében korlátozott feltételek mellett helyezhető el kerítés, továbbá az öntözés és az anyagmozgatás csak az engedélynek megfelelően végezhető.
- (33) A tervezett és rekonstrukcióra kerülő villamos vezetékek (közép-, kisfeszültségű és közvilágítási hálózatok) építése csak föld alatt, kábelben vezetve engedélyezhető.
- (34) A szabályozás területén új transzformátor csak épületben, az épületek földszintjén, ill. a pincetérben helyezhető el. A transzformátorok kapcsolóterének megközelítését és a hozzáférhetőséget a vonatkozó szabványok szerint biztosítani kell. Az állomás kapcsolóterére és a transzformátorhoz bejövő és kimenő villamos-kábelekre a szolgalmi jogot be kell jegyeztetni a Földhivatalnál, a szolgáltató javára.
- (35) Új közvilágítási hálózat építésekor és a meglévő hálózat rekonstrukciójakor csak energiatakarékos lámpatestek elhelyezése engedélyezhető.
- (36) A lámpákkal és reklámfényekkel káprázást, vakítást, ártó fényhatást okozni nem szabad, ingatlan használatát korlátozni tilos.

Hőenergia-ellátás

- (37) A hőenergia-ellátást biztosító tervezett földgáz, forróvíz és gőzvezetékek földfeletti vezetése nem engedélyezhető.
- (38) Gáznyomás-szabályozó közterületen csak föld alatti elhelyezéssel és kerítés nélkül telepíthető.

Távközlés

- (39) A tervezett és a rekonstrukcióra kerülő távközlési és kábel TV hálózatokat föld alatti vezetéssel, kábelben kell megépíteni.
- (40) Közcélú hírközlési antennákat, építményeket csak ott lehet elhelyezni, ahol a funkciót nem zavarja. Új hírközlési bázisállomás csak épületre szerelve telepíthető. Az antennák telepítéséhez az építési engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás lefolytatásra kerüljön.

Jelen előírásokon kívül (a jelenleg érvényes) figyelembe veendő közműrendeletek, előírások:⁶

- Az OVHMI 217-76, G-21 műszaki irányelvek a megszüntetésre és eltömedékelésre kerülő kutakról.
- A 35/1996. (XII. 29) BM sz. rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSz) előírásai.
- A többször módosított 4/1984. (II. 7) OVH sz. rendelet előírásai a közcsatornába bevezetett víz minőségéről.
- 46/1999. (III.) 18. Kormányrendelet a hullámterek, a parti sávok, a vízjárta, valamint a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról és hasznosításáról.
- A területen áthaladó nagyfeszültségű villamos távvezetésekre
 - a villamosmű biztonsági övezetéről szóló 11/1984.(VIII. 22.) IpM sz. rendelet,
 - az erősáramú szabadvezeték megközelítését és keresztezését szabályozó MSZ 151. valamint
 - az érintésvédelemre vonatkozó MSZ 172. szabvány ide vonatkozó előírásainak betartása kötelező.
- Gáz- és kőolajüzemű létesítmények biztonsági övezetét a 6/1982. (V. 6.) IpM .számú rendelet szerint kell biztosítani.
- Az MSZ 155 633-5 szabvány az éghető folyadékok és olvadékok tároló- és kiszolgáló létesítményeinek, berendezéseinek tűzvédelmi előírásai a telepítés feltételeiről. A telepítési távolságot az MSZ 9901 szabvány határozza meg. Be kell tartani az MSZ 10 3545 szabványt is.

A környezetvédelemre vonatkozó előírások

16. §

(1) Föld- és vízvédelem

- (a) *A területe* meghatározott telekosztások megvalósításának feltétele a tulajdonosokat terhelő talaj- és talajvízszennyezésekkel kapcsolatos környezetvédelmi felelősség- és költségmegosztás tulajdonosonkénti arányainak rögzítése a tulajdonközösséget megszüntető szerződésekben.
- (b) A talajszennyezettséget a telkesítés Földhivatali bejegyzésekor a földkönyvbe be kell jegyezni az 1995. Évi LIII. Törvény (Kt.) 52.§ (1), (2) és (3) bekezdése valamint a felszámolási eljárás és a végelszámolás környezet és természetvédelmi követelményeiről szóló 106/1995 (IX.8.) kormányrendelet 9. §-a szerint. (1. KTM Kármentesítési útmutató c. sorozatban közzétett *A tartós*

⁶ Az apróbetűs szöveg nem tárgya a jóváhagyásnak, magyarázat vagy más érvényes jogszabályból eredő előírás.

környezetkárosodások bejegyeztetése az ingatlan-nyilvántartásba c. kiadvány.)

- (2) Zaj- és rezgésvédelem
 - (a) Az iparterületre zajkibocsátási határértéket kell kérni a környezetvédelmi hatóságtól a vonatkozó környezetvédelmi jogszabályok szerint.
 - (b) Minden zajos tevékenységet végző tulajdonosnak, üzemeltetőnek zajkibocsátási határérték iránti kérelmet kell benyújtani a tevékenységének megkezdésekor a vonatkozó jogszabályok szerint.
 - (c) Az iparterületen nem végezhető olyan tevékenység, amely a megengedett zajterhelési határérték túllépését eredményezi.
- (3) A levegőtisztaság védelme
 - (a) Az újonnan épülő létesítményeknél a mindenkor hatályos jogszabályokat, jelenleg a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet levegővédelmi követelményeit kell betartani.
 - (b) A meglévő létesítményeknél a mindenkor hatályos jogszabály - jelenleg a 21/2001. (II. 14.) Korm. rendelet - előírásait kell alkalmazni.⁷
 - (c) A használati mód megváltoztatása esetén az új létesítmény elhelyezésére vonatkozó levegővédelmi követelmények vonatkoznak.
 - (d) Minden légszennyezést eredményező tevékenységet folytató tulajdonosnak, üzemeltetőnek a tevékenység megkezdésekor légszennyezőanyag kibocsátási határértéket kell kérnie a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.
- (4) Hulladékgazdálkodás, veszélyes hulladék
 - (a) Minden veszélyes hulladékot eredményező tevékenységet folytató tulajdonosnak, üzemeltetőnek veszélyes hulladékainak gyűjtésére, átadására, ártalmatlanítására, kezelésére vonatkozóan a 102/1996. (VII.12.)Korm. Rendelet ill. a mindenkor hatályos jogszabályok szerint kell eljárnia.
 - (b) Valamennyi veszélyes hulladékot jelentős mennyiségben termelő üzem környezetvédelmi teljesítmény értékelését el kell végezni a mindenkor hatályos jogszabályok szerint.
 - (c) A területen nem végezhető olyan tevékenység, amely során keletkező veszélyes hulladék szakszerű gyűjtése, kezelése, ártalmatlanítása nem megoldott.

⁷ A Korm. rendelet 25. § (2) bekezdés alapján 2004. december 31-e után csak a rendeletben meghatározott jogerős és érvényes környezetvédelmi hatósági engedély szerinti tevékenység végezhető.

A 25. § (4) bekezdés szerint a határérték rendeletileg szabályozott túllépése – ha jogszabály, vagy hatósági határozat másként nem rendelkezik, legfeljebb 2007. október 30-i átmeneti időszakig tartható fenn.

- (5) Építés, talajmozgatás, föld- és vízhasználat
- (a) Minden felszín alatti beavatkozás, mélyépítés (bontás, földkitermelés, feltöltés stb.) tervezésekor be kell szerezni a környezetvédelmi hatóság hozzájárulását.
 - (b) A talajvíz ivóvíz, valamint mezőgazdasági célú felhasználása (pl. növénytermesztés, állattartás, stb.) tilos.
 - (c) Minden talajvíz-kitermelést érintő műtárgy létesítése engedély köteles.
 - (d) Az önkormányzattól a meglévő ásott és fúrt (talajvíz kitermelő) kutakra fennmaradási engedélyt kell kérni.
 - (e) Ahol a talaj a fásításra, növényzet telepítésére nem alkalmas, talajcserét kell végezni, vagy a meglévő talajt termőtalajréteggel be kell fedni.
- (6) A feltárt szennyezések időbeni és térbeli terjedésének nyomonkövetésére talajvíz megfigyelő (monitoring) rendszert kell létesíteni és működtetni. A mindenkori telektulajdonos köteles a kialakítással és a mintavétellel kapcsolatos tevékenységeket tűrni. A szennyezettség növekedése vagy az ivóvízkutakat veszélyeztető áramlása esetén a hatályos jogszabályok és a Közép-Dunavölgyi Környezetvédelmi Felügyelőség előírásai alapján kell eljárni.
- (7) A felszín alatti vizek védelme érdekében a hatályos jogszabályok – jelen esetben a felszín alatti víz és a földtani közeg minőségi védelméhez szükséges határértékről szóló 10/2000. (VI. 2) KÖM-EÜM-FVM-KHVM együttes rendeletében foglaltak – betartandók.

IV. FEJEZET EGYÉB ELŐÍRÁSOK

Az építmények elhelyezésére és építészeti megjelenésére vonatkozó előírások

17. §

- (1) A táblázatban jelölt min. és max. építménymagasság kizárólag az épületek építménymagasságára vonatkozik.
Az épületnek nem minősülő építmények magassága a következő feltételek betartása mellett túllépheti az övezeti jel szerinti határértékeket:
- a) az építmény elhelyezése csak 5000 m²-nél nagyobb területű, 50 m-nél nagyobb szélességű telek esetén engedélyezhető.
 - b) az elhelyezést és formai megjelenést a kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti-műszaki tervtanáccsal

véleményeztetni kell. Építési engedély csak a tervtanács véleményének megfelelően adható.

- c) antenna elhelyezése önálló építményként nem, csak az övezeti előírásoknak megfelelő, 15 m-nél magasabb építményen engedélyezhető. Amennyiben a lefedettség fentiek esetén nem teljesíthető, elvi építési engedély alapján lehet antenna építésére területet kiválasztani. Az elvi építési engedélyhez városképi látványterv-vizsgálatok készítenők.
- (2) A Dunával határos telkeken tervezett épület, ill. egyéb magasépítmény építési engedély iránti kérelméhez Duna felőli nézettel látványtervet is kell mellékelni. A látványtervet a hatósági eljárás során a kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti-műszaki tervtanáccsal véleményeztetni kell.
- (3) Ahol a *tervlap* építési vonalat, építési helyet nem jelöl, új épület építésekor 5 m előkertet kell biztosítani.
- (4) Ahol a *tervlap* magassági korlátozást nem ír elő, a maximális utcai (szabályozási vonalon álló) építménymagasság max. az övezeti jelben megadott érték lehet a tűzrendészeti szabályok betartásával.⁸
- (5) Az M jelű munkahelyi területek övezeteiben, ahol a *tervlap* magassági korlátozást nem ír elő, a max. építménymagasság 5 m-rel lehet magasabb az övezeti jelben megadott mértéknél, ha legalább 5 m előkert biztosított és a tűzvédelmi előírások betarthatók.
- (6) A *szabályozás területén* hullámműanyag, hullámpala, nyers alumínium falfelületként nem alkalmazható.
- (7) Az M-K1 jelű övezetben az utcai homlokzatokon - legalább jelzés értékkel (pillérek, nyíláskeretek, párkányok) - homlokzatburkoló téglák alkalmazása kötelező. A homlokzati tervet a kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti-műszaki tervtanáccsal véleményeztetni kell.
- (8) Védett épület mellé építendő új épület esetén utcaképi terv készítése akkor is kötelező, ha az új épület az előírásoknak megfelel. Az utcaképi tervnek ábrázolnia kell a védett épület és az építendő épület teljes homlokzatát.
- (9) Azokon a helyeken, ahol a terv nem jelöl építési helyet, vagy építési vonalat, ott beépítési terv készítenők az építési telekre, valamint annak a kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti-műszaki tervtanács által meghatározott környezetére.

⁸ A tűzrendészeti szabályok betartása alól egyedi tűzrendészeti hatósági eltérési engedéllyel felmentés kapható. Ezen tűzoltósági felmentés alapján építési engedély magasabb - a tűzoltósági engedélynek megfelelő - épületekre is kiadható.

A kerítésépítésre vonatkozó előírások

18. §

- (1) Az utcai kerítés létesítése a szabályozási terv teljes területén építési engedélyhez kötött. (E tekintetben utcának számít a közforgalom számára megnyitott magánút és a közút.)
Közterület, ill. közhasználatú magánút felé lévő kerítés csak a szabályozási vonalon állóan, vagy ettől a telek belseje felé építhető.
- (2) A közterületek felé ill. a közterületi utak határán legfeljebb 2,0 m magas áttört kerítés, vagy növényzettel takart (sövény, befuttatott) kerítés létesíthető. A Dunaparton partélen kerítés nem építhető, kivéve, ha ez egyéb (pl. biztonsági) előírások miatt szükséges.
- (3) A már meglévő, a (2) bekezdésben foglaltaktól eltérő kialakítású kerítések fenntarthatók, de növényzettel takarásukról legkésőbb az építési telken történő új építési és használatbavételi eljárásig gondoskodni kell. Építési és használatbavételi engedély csak az elültetett, ill. karbantartott takaró növényzet esetében adható.
- (4) A védett épületek és a védelemre előterjesztett épületek 100 m-es körzetében a kialakítandó kerítések karakterének és a felhasznált építési anyagoknak (fa, fémrács, téglá) az építészeti hagyományokhoz kell alkalmazkodnia. Műanyag, hullámlemez, eternit, stb. kerítés nem létesíthető. A fővárosi rendelettel védett épületekhez csatlakozó kerítések terveit a Főpolgármesteri Hivatal Értékvédelmi Ügyosztályával egyeztetni kell.
A védelemre előterjesztett épületek 100 m-es körzetében levő kerítések terveit a kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti-műszaki tervtanáccsal kell véleményeztetni és elfogadtatni.
- (5) Az utcai kerítések színezése nem lehet hivalkodó, a feltűnő, élénk színeket kerülni kell. A kerítés színezési tervét a kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti-műszaki tervtanáccsal kell véleményeztetni.
- (6) A *szabályozás területén* a védett lakóházak, kolóniaépületek és az intézmények kerítései csak áttörtek lehetnek.
- (7) Ha a kerítés reklámhordozó, a reklám elhelyezésére tervet kell készíttetni, amelyet a hatósági eljárás során a kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti-műszaki tervtanáccsal véleményeztetni kell.

Az építészeti védettségekre vonatkozó előírások

19. §

- (1) *A szabályozás területén* a Fővárosi Önkormányzat rendeleteivel védett épületek esetében a helyi védettségekről szóló 54/1993. (1994. II.1.) sz. önkormányzati rendelet szerint kell eljárni.
- (2) *A szabályozás területén* védelemre előterjesztett épületek esetében a védettségre vonatkozó rendeletet Fővárosi Önkormányzat hozza meg. A védettségre az előterjesztést a Főváros számára a Kerületi Önkormányzatnak kell megtennie. A védelemre előterjesztett épületekre a védettség eldöntéséig a védett épületekre érvényes szabályok vonatkoznak.
- (3) A védelemre előterjesztett épületekre bontási engedélyt kiadni a védettség fővárosi elbírálásáig (a védettségi rendelet meghozataláig vagy a védettségi előterjesztés elutasításáig) nem szabad.
- (4) Felújítási, átalakítási munkáknál az eredeti építészeti részletek megtartandók ill. helyreállítandók vagy pótlandók. A téglahomlokzatok bevakolása tilos. A homlokzatok festésére, felújítására építési engedélyt kell kérni, melyhez a színmintát mellékelni kell. A hatósági eljárás során a terveket a kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti-műszaki tervtanáccsal véleményeztetni kell, mely véleményt az engedélyezési eljárás során figyelembe kell venni. Védett épület építési engedély iránti kérelméhez a szomszédos épületek fotóit, ill. a szomszédos épületekkel együtt felrajzolt színezett utcaképet (homlokzatokat) mellékelni kell.
- (5) Felújítás esetén a homlokzaton vezetett közművezetésekből a használaton kívüliek eltávolítandók, a működő vezetékek esztétikus takarásáról ill. földbe süllyesztéséről gondoskodni kell.

A polgári védelemi célt szolgáló építményekre vonatkozó előírások

20. §

- (1) Polgári-védelmi célt szolgáló létesítmény bontását csak az elsőfokú Polgári-védelmi hatóság hozzájárulása alapján lehet engedélyezni.
- (2) A polgári védelemi célt szolgáló létesítmények számára az érintett telektulajdonosnak szolgálmi jogot kell biztosítani.
- (3) A polgári védelemi célt szolgáló létesítmények használatát - szükség esetén - a területek tulajdonosainak biztosítaniuk kell.
- (4) A polgári védelemi célt szolgáló létesítményeket a mindenkorai tulajdonosnak karban kell tartania.

Egyéb rendelkezések

21. §

- (1) A magas pontokat akadályjelzéssel el kell látni. A nappali és éjszakai légiakadály-jelzéseket a mindenkor jogszabályok alapján kell meghatározni és kialakítani.
- (2) Mindennemű terepszint alatti, vagy az épületterhelést megváltoztató építési tevékenységnél a magas talajvíz és a geológiai adottságok miatt talajmechanikai szakvélemény készítendő és a kivitelezés csak a szakvélemény előírásainak figyelembevételével történhet.
- (3) A területen lévő tűzoltásra alkalmas oltóvízhálózatokat felül kell vizsgálni és a mértékadó tűzszakaszra számított, megfelelő nyomású és mennyiségű oltóvizet kell biztosítani, melynek igazolását az építési, engedélyezési eljárás során dokumentálni kell.
- (4) A földkiemeléssel járó munkálatok megkezdése előtt a beruházó köteles írásban értesíteni a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt. A munkavégzés során lehetőséget kell biztosítani a területért felelős régész számára a földmunkák figyelemmel kísérésére, valamint az esetleges leletmentés elvégzésére.

Értelmező rendelkezések

22. §

- (1) Utcaképi terv: az érintett épület és a mindkét oldalán 100-100 m hosszban mellette levő épületek utcaképi-homlokzati rajza. Amennyiben a szomszédos épület a 100 m homlokzathosszat meghaladja, akkor a teljes szomszédos épület homlokzata felrajzolandó az utcaképi tervre.
- (2) Látványterv: a feladat jellegétől függően a kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti-műszaki tervtanács által meghatározott tartalommal elkészítendő homlokzati terv vagy perspektíva. Dunaparti látványterv a Duna felől látható épületek együttes ábrázolása.
- (3) Beépítési terv: a *szabályozás területének* olyan részlete, amely valamely terület, telektömb, vagy telekcsoport telkeinek, továbbá - esetleg - egyes telkeknek a beépítési módját az általános szabályok kereteit leszűkítve állapítja meg. A beépítési tervet M=1:500, vagy M=1:200 méretarányú helyszínrajzokkal, műszaki leírással kell dokumentálni, az eredeti és a tervezett állapotra vonatkozóan, mely tartalmazza a tervezett építmények adatait, méreteit az anyagok jelölésével, az építmények elhelyezésén kívül a parkolás, az árufeltöltés, a zöldterületek kertészeti kialakítás, közműellátás megoldását, a meglévő növényzet ábrázolását. Tartalmazza továbbá a tervezett létesítmények alaprajzi elrendezését, metszetét, homlokzati terveit a színezési tervvel együtt. A dokumentációhoz szükség

szerint mellékelni kell a szakhatósági véleményeket, előzetes környezeti hatástanulmányt.

- (4) Az (1)-(3) bekezdésben szereplő terveket az ügyfél kérelmére elvi építési, vagy építési engedélyezési eljárás keretében az építésügyi hatóság hagyja jóvá. Az elbírálás során a kerületi önkormányzati településrendezési és építészeti-műszaki tervtanács és az önkormányzati Jegyző által a kertészeti szakfeladattal megbízott köztisztviselő véleményét be kell szerezni.

Záró rendelkezések

23. §

- (1) Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályban, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.
- (2) A *tervlap* csak jelen rendelettel együtt érvényes.
- (3) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a területre vonatkozó **24/1998. (IX. 29.) Kt. rendelettel jóváhagyott Bp. XXI. Ker. volt Csepel Művek és környéke RRT**, valamint a **17/1997. (VI. 24.) Kt. rendelettel jóváhagyott Bajáki F. u. – Déli u. – iparterület – Kert u. – iparterület által határolt RRT területéből a jelen *tervlap* szerint leválasztott telekre vonatkozó korábbi előírások érvényüket veszítik.**

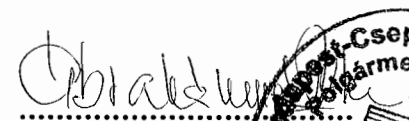

.....
Tóth Mihály
polgármester




.....
dr. Szeles Gábor
jegyző



Záradék: Kihirdetve: 2002. június 24. napján


.....
Ábrahámné Turner Rita
szervezési irodavezető

