

**Budapest XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának  
51/1999. (XI.26.) Ök. sz. rendelete**

**az Orbánhegy és környéke építési szabályzatáról**

Budapest XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata az 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (3) bekezdés a) pontjában, illetőleg a 7. § (3) bekezdés c) pontjában kapott felhatalmazás alapján megalkotja rendeletét az Orbánhegyi dűlő és környéke szabályozási terv alkalmazására vonatkozó helyi építési szabályzatára.

**A rendelet hatálya**

**1. §**

(1) A rendelet területi hatálya kiterjed a HÉV vonal, az Orbán utca (196577), a (196512) és a (196573) hrsz utcák, a MÁV vonal, a Hungária köz, a Házikert utca és az Orbánhegyi dűlő (196543) által határolt területre.

(2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen (a továbbiakban: a tervezési terület) telket alakítani, épületet és építményt építeni, felújítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni az általános érvényű előírások mellett csak e rendelet és a hozzátartozó szabályozási terv együttes alkalmazásával szabad.

(3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

**2. §**

(1) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:

- a szabályozási vonalat (közterület és nem közterület határa)
- az építési vonalat
- az építési helyet
- az övezeti jellemzőket
- az építési tilalmak és korlátozások területét.

(2) A Házikert utca és arra merőleges utcák kereszteződésénél a 45 fokos szaggatottan jelölt szabályozási vonalak azokon a helyeken kötelezőek, ahol megvalósíthatóságukhoz nem szükséges épületbontás, ill. a kiszabályozás után a min. 5m előkert biztosítható.

(3) A kötelező erejű elemek módosítása a szabályozási terv módosítását teszi szükségessé, módosítás esetén a vonatkozó rendelkezések általános érvényű előírások szerint kell eljárni.

**A terv területének felhasználása**

**3. §**

- (1) A Fővárosi Szabályozási Keretterv szerint a tervezési terület intenzív kertvárosias lakóterület keretövezetbe tartozik (L4).
- (2) A lakóterületen belül kétféle építési övezet különböztethető meg:  
 (a) L4-1: a (196573), (196512), (196492) hrsz utak és a MÁV vonal közötti "nagytelkes" és  
 (b) L4-2: a tervezési terület többi részét alkotó "kistelkes" lakóterület.
- (3) A területen a lakóépületeken kívül egyéb funkciójú épületet elhelyezni csak a BVKSZ 24. § (3) és (5), valamint 31. § (8) bekezdés előírásainak megfelelően szabad.
- (4) A melléképítmények, járműtárolók elhelyezésére a BVKSZ 24. § és 31. § ide vonatkozó előírásai az irányadók.
- (5) A területen üzemanyagtöltő nem helyezhető el.
- (6) Az intézmény és közpark céljára kijelölt területek javaslatok. Az adott helyen kialakításuk nem kötelező, a 4. §-ban meghatározott előírások szerint ezeken a területeken lakótelkek is kialakíthatók, de a térségben intézmény, illetve közpark kialakítására területet kell biztosítani.

### Az építés és telekalakítás szabályai

#### 4. §

(1)

	Kistelkes lakóterület (L4-2)		nagytelkes lakóterület (L4-1)	intézmény esetén	zöld- területen
	szabadonálló	ikres/oldal			
<b>Legkisebb telekterület</b>	<b>500m<sup>2</sup></b>	<b>400m<sup>2</sup></b>	<b>900m<sup>2</sup></b>	-	-
<b>Beépítési mód</b>	<b>szabadonálló, ikres, oldal</b>			<b>szabadonálló</b>	
<b>Legnagyobb lakásszám</b>	<b>kettő</b>	<b>egy</b>	<b>kettő</b>	-	-
<b>Legkisebb telekszélesség</b>	<b>15m</b>	<b>11m</b>	<b>20m</b>	-	-
<b>Legnagyobb beépítettség</b>		<b>25 %</b>	<b>20 %</b>	<b>40 %</b>	<b>1 %</b>
<b>Egy épület legnagyobb beépített területe</b>		<b>160m<sup>2</sup></b>	<b>220m<sup>2</sup></b>	-	-
<b>Szint alatti legnagyobb beépítettség</b>		<b>30 %</b>	<b>30 %</b>	<b>50 %</b>	<b>10 %</b>
<b>Legkisebb - legnagyobb építménymagass.</b>		<b>5,0 - 8,0 m</b>	<b>5,0-8,0m</b>	<b>5,0-8,0m</b>	-
<b>Legkisebb zöldfelület</b>		<b>60 %</b>	<b>60 %</b>	<b>30 %</b>	<b>90 %</b>

(2) Az építési vonal a közterület felé meghatározott: 5m a telekhatártól, kivéve a (3) bekezdés szerinti eseteket. Az épület utca (közterület felé eső) homlokzata legalább egy ponton illeszkedjék az építési vonalra.

(3) A - jelenleg - 196544 és 196542 hrsz telkek (196512) hrsz út felé eső építési vonala: 3m a telekhatártól. A MÁV vonallal párhuzamos - rendezett - telekhatárhoz képest az építési vonal: 10m.

(4) A lakóépületeket úgy kell elhelyezni a telken, hogy azok oldalhatár felé néző homlokzatai jellegükben az oldalhatárral párhuzamosak legyenek.

(5) A tető 35-45 fokos közötti hajlásszöggel épülhet. Bonyolult tetőformák létesítése kerülendő.

(6) Ikerépület építése esetén csak azonos párkánymagasságú és azonos tetőformájú épület létesíthető.

(7) Az L4-2 övezetben két telek, összevonásakor kialakuló nagyobb telekterület esetén a beépíthetőség mértéke nem haladhatja meg a legkisebb telekterület (500 m<sup>2</sup>) beépíthetőségének 35 %-t.

### **Közlekedési területek és létesítmények**

#### **5. §**

(1) Szabályozási szélességek:

10 m: a tömbökön belül nyitandó ÉNY - DK irányú utak (kivéve a Sodronyos utca és a

Hungária köz közöttit)

a Szőlődomb utca (196512)

az Elvira utca (196441)

12 m: az Orbánhegyi dűlő (196543)

14 m: a Sodronyos utca (187230/2)

a Hungária köz (187288)

az előbbi kettő között a tömbbelsőn át nyitandó utca

az Orbán utca (196571)

16 m: a MÁV vonallal párhuzamosan nyitandó utca.

(2) A 10 méteres szabályozási szélességű utcákban döntött járdaszegélyt kell kialakítani.

(3) Az utakon nyílt csapadékvíz elvezető árkokat kell kiképezni hézagosan burkolt részüvel.

(4) A gépköcsi elhelyezési igényeket az OTÉK által előírt mennyiségben telken belül kell biztosítani. Lakóépületben elhelyezett egyéb funkcióhoz szükséges parkolóhely mennyiséget szintén ki kell alakítani telken belül utólagos használati mód változás esetén is. Rakodási területet ugyancsak telken belül kell biztosítani.

(5) A Hunyadi utcától délre lévő területen 30 km/órás sebességkorlátozású övezetet kell létrehozni.

(6) A tervezett második MÁV vonal tengelyétől számított 50 méteren belül bármely építési tevékenységhez a MÁV engedélyét is be kell szerezni.

### **Közműlétesítmények**

#### **6. §**

- (1) Az elektromos légvezeték legalább 12 m-es szabályozási szélességű utcára lehet kiváltani. Az 1-35 kV-os légvezetékek biztonsági övezete a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért 5 méter. Kisfeszültségű föld feletti vezeték esetén 1 méter. Gépjármű, illetve annak legkiállóbb része az áramvezetőket sem vízszintes, sem függőleges értelemben 1,5 méternél jobban nem közelítheti meg.
- (2) A területen lévő zöldfelületeket közvilágítással és locsoláshoz szükséges vízvezetékkel kell ellátni.
- (3) Az Elvira utcában és folytatásában üzemelő DN1200 méretű Dél-pesti vízvezetéki főnyomócső 6-6 méteres védősávjában építési tevékenység nem folytatható.
- (4) Csak zárt csatornapótló létesítmények építése engedélyezett. A közcsatorna kiépítését követően a szennyvíztározók, jelenleg üzemelő szikkasztók, stb. megszüntetendők és kötelezni kell a vízfogyasztókat a közcsatornára való rákötésre.
- (5) A kiépülő csatornába csak szennyvíz vezethető, a csapadékvizek eltávolítása mind közterületen, mind ingatlanon belül csak szikkasztással engedélyezett.
- (6) A területre vonatkozó általános csatornázási tervet mind a szennyvízelvezetés, mind pedig a csapadékvíz elvezetés tekintetében el kell készíteni, figyelemmel az új beépítésből adódó többlet igényekre. Ennek során meg kell határozni a helyigényes műtárgyakat és intézkedni kell a szükséges területek igénybevételeéről, esetleg kisajátításáról.

### **Zöldfelületek, a környezet védelme**

#### **7. §**

- (1) A tervezési terület levegőtisztaság védelmi szempontból Védett I. kategóriába tartozik.
- (2) Zajvédelmi szempontból a 4/1984. EüM. rendelet betartása szükséges.
- (3) A tervezési területen legfeljebb a lakóterületen megengedett mértékű környezetterhelésű és környezethasználatú üzemi célú tevékenység engedélyezhető.
- (4) Üzemi célú épület engedélyezése vagy használati mód ilyen célú változásának kérése alkalmával környezetvédelmi munkarész készítése és a környezetvédelmi hatóság állásfoglalásának beszerzése kötelező.
- (5) A be nem építhető telek területe, intenzív kertként alakítandók ki. A közpark céljára kijelölt területek javaslatok. Az adott helyen kialakításuk nem kötelező, de a térségben közpark céljára területet kell biztosítani.

**Záró rendelkezések**

**8. §**

(1) E rendelet a kihirdetés napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg a Pesterzsébet - Soroksár Önkormányzatának 29/1993.(VII.26.)sz. önkormányzati rendelet hatályát veszti.

**Geiger Ferenc**  
polgármester

**Dr. Homonnai Ildikó**  
jegyző

**Záradék:**

A rendelet 1999. november 17-én kifüggesztésre került.

Budapest, 1999. november 17.

**Dr. Homonnai Ildikó**  
jegyző

**Záradék:**

A rendelet 1999. november 26-án kihirdetésre került

Budapest, 1999. november 26.

**Dr. Homonnai Ildikó**  
jegyző