

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának  
41/2000.(XII.22.) Ök. sz. rendelete  
a Budapest XXIII., Horgászpárt szabályozási tervéről  
(II. ütem)**

*(módosításokkal egységes szerkezetbe foglalva)*

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (3) bekezdés a.) pontjában, illetve 7. § (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja.

**1. §**

**A rendelet hatálya**

- (1)<sup>1</sup>Jelen szabályozási előírások hatálya a Soroksári Dunaág mellett jellemzően egy teleksornyi területen a Tusa utca és a Gyár köz közötti térségben érvényesek.
- (2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban tervezési terület) telket alakítani, épületet és építményt létesíteni, felújítani, korszerűsíteni, bővíteni, valamint ilyen célra építésügyi hatósági engedélyt kiadni az OTÉK és a Budapesti Városépítési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, szabványoknak, valamint e rendelet előírásainak alkalmazásával lehet.
- (3) A jóváhagyott szabályozási terv a szabályozási előírásokkal együtt alkalmazandó.

**2. §**

**Az előírások alkalmazása**

- (1) A szabályozási terven kötelezőnek kell tekinteni:
  - szabályozási vonalat (közterület és nem közterületi határ)
  - építési helyet (sávot)
  - építési övezeti határokat és övezeti paramétereket
  - építési tilalmak, korlátozások területét.
- (2) A szabályozási terven irányadónak kell tekinteni:
  - a közbenső telekhatárokat (oldalhatárok)
- (3) A kötelező erejű elemek csak a szabályozási terv módosításával, az irányadók annak módosítása nélkül változtathatóak. Módosítás esetén a vonatkozó rendelkezések, általános érvényű előírások szerint kell eljárni.

---

<sup>1</sup> Módosította az 5/2010.(II.25.) rendelet 11. § Hatályos: 2010. március 1-től

### 3. § Területfelhasználás

- (1) A Fővárosi Szabályozási Keretterv a tervezési területet az alábbi keretövezetekbe sorolja:
- L4: intenzív kertvárosias lakóterület
  - Z-KP: zöld közpark.
- (2) A terület kiemelt jelentőségű lakóterület és a lakóépületeken kívül azokat kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciók közül:
- járműtárolók, csónaktárolók
  - háztartással kapcsolatos tárolók
  - műterem építményei helyezhetők el, amelytől használati mód változtatása esetén sem lehet eltérni.

### 4. § Az építés és telekalakítás szabályai

- (1) L4-XXIII-I. hézagosan zárt sorú beépítési módú lakóövezet
- a) Az övezetben hézagosan zárt sorú beépítés lehetséges
  - b) Telekterület: min: 500 m<sup>2</sup>
  - c) Telekszélesség: legkisebb: 10 m,
  - d) Beépíthetőség: max: 15 %
  - e) Kötelező zöldfelület: min. 60%
  - f) Építmény magasság: 4,5 m (F + tetőtér)
  - g) Az övezetben az építési hely a szabályozási terven jelölt sáv.
  - h) A lakóépületek közötti legkisebb távolság megállapításánál az OTÉK 36. § (2) bekezdésének előírásai, illetve a tűzvédelmi szakhatóság állásfoglalása az irányadó.
  - i) Az előkertben semmilyen szint feletti építmény nem helyezhető el, az teljes egészében zöldfelületként alakítandó ki.
  - j) A telekalakításnál a minimális terület nagysághoz képest 5 %-os eltérés figyelembevehető, ha a kialakítandó telekszélesség és a beépítés mértéke a vonatkozó övezeti előírásoknak megfelelnek.
    - A lakóépületet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület a lakóépülettel egy tömegben alakítandó ki.
- (2) L4-XXIII.-II. *szabadonálló beépítéses lakóövezet*
- a) Az övezetben szabadonálló beépítéssel helyezhető el lakóépület.
  - b) Telekterület: min: 800 m<sup>2</sup>
  - c) Telekszélesség: min: 14 m
  - d) Beépíthetőség: max: 15 %
  - e) Kötelező zöldfelület: 60 %
  - f) Építménymagasság: 4,5 m (F + tetőtér)

- g) Az övezetben 5,0 m mélységű előkert kötelező, oldal és hátsó kert vonatkozásában az OTÉK 35. § előírásai betartandók.
- h) A lakóépületet kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület a lakóépülettel egy tömegben alakítandók ki.
- i) Telekalakításnál a minimális területnagysághoz képest 5% eltérés figyelembevehető, ha a kialakítandó telekszélesség és a beépítés mértéke a vonatkozó előírásoknak megfelelnek.

(3) Az L4-XXIII.-I és L4-XXIII.-II. lakóövezetre vonatkozó általános építési szabályok:

- A szabályozási terv előírásainak megfelelő telekalakítások, illetve telekösszevonások az építési engedély feltételei.
- A műszaki paraméterek betartása mellett az újonnan kialakított telkek formája lehetőleg szabályos geometriai alakúak legyenek, többszörösen törtvonalú telekhatár nem megengedett.
- A telekalakításoknál a műszaki paraméterek betartása mellett az újonnan kialakított telkeken lévő épületek önálló közműcsatlakozását biztosítani kell.
- A területen egy, vagy kétlakásos épület helyezhető el.
- Ha a teleknagyság az övezetre előírt minimális telekméret kétszeresét meghaladja maximális beépítés esetén az épületet két egymástól független tömegben kell elhelyezni.
- A meglévő épület átalakítása, bővítése esetén a bővítményt az új építés szabályai szerint kell kialakítani.
- Újonnan kialakított telkekre építési engedély csak úgy adható, ha a telkeken létesítendő, vagy átalakítandó épület (egy, vagy több egységgel) egységes tömegű épületegyüttest alkot.
- Az épületek tömeg és tetőidom alakítása a településre jellemző egyszerű formájú legyen (45 fokos tetőhajlás).
- Kétszintes kialakítású tetőtér nem építhető.
- Tömör kerítés a Duna-part felé eső utcavonalon, illetve az előkertek oldalhatárain nem építhető.
- A parkolást telken belül az OTÉK. 42. § előírásai szerint kell megoldani.
- A tervezési területen a talaj- és terepadottságok miatt új építményt elhelyezni, vagy épületet bővíteni csak talajmechanikai szakvélemény alapján lehet. A szakvéleménynek (geológiai, talajmechanikai) az Apostolhegy felé eső partoldal védelmét szolgáló megoldásokat is kell tartalmaznia.

## 5. § Közterületek és utak

A közterületeket és utakat, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.

(1) 12 m szab. szélességű utcák:

- a) Az övezetbe tartozó utcák keresztmetszeti elrendezésükben a járműközlekedésre igénybe vehető úttestre és a tőle kiemelt szegéllyel elválasztott gyalogos járdára oszlanak.
- b) Az övezetben az útburkolatok készítése, cseréje, felújítása során minimum 6 méter széles útburkolatot és kétoldali járdát kell kialakítani.

(2) 6 m szab. szélességű utcák:

- a) Az övezetbe tartozó utcák keresztmetszeti kialakításukban a - jármű és a gyalogos közlekedésre igénybe vehető területek - nincsenek egymástól elkülönítve.
- b) Az utca egész területén a gyalogos forgalomnak van elsőbbsége.
- c) Minimum 3 méter széles útburkolatot kell kialakítani.

(3) Kialakult szélességű utcák:

- a) Az övezetbe tartozó utcák keresztmetszeti kialakításukban - a jármű és a gyalogos közlekedésre igénybe vehető területek - a burkolat anyagával és/vagy színével egymástól határozottan elkülönítettek, de nem kiemelt szegéllyel.
- b) Az övezetben közterületi parkoló nem helyezhető el.

(4) A Fűzfa közből nyíló 6,0 m széles zsákutca közforgalom előtt megnyitott magánút.

(5) A Tusa utca min. szélessége 8,00 m.

(6) A Z-KP célzott területfelhasználási módú területen kialakítandó burkolt felület előírásai:

- a) A területen burkolatot csak egységes szemléletben készült közlekedési, kertépítési és közmű tervek alapján lehet kialakítani.
- b) A teherbíró burkolatot minimum 3 méter szélességben kell kiépíteni, a kétirányú közlekedési lehetőség miatt minimum 100 méterenként kitérőkkel.
- c) Az övezetben közterületi parkoló elhelyezhető az övezetre vonatkozó parkolási mutató betartásával, amennyiben a meglévő partvonal és növényzet azt lehetővé teszi.
- d) A közterületi parkolók zöldbeton burkolattal alakítandók ki.
- e) A Dunaparti kerékpárút nyomvonala az övezeten keresztül vezet. A kerékpárút a teherbíró burkolaton is vezethet. Az önálló kerékpárút szakaszok minimális szélessége 2,2 m.

f) Az övezetben a gyalogos és kerékpáros forgalomnak van elsőbbsége.

## 6. §

### Közműellátás, közműlétesítmények

- (1) A közművek védőterületeiként a telkekre benyúló szolgalmi jog alá eső terület nem lehet építési hely része, így a szolgalmi jog terhe nem okozhat építési korlátozást.
- (2) A közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (3) A közműhálózatokat és létesítményeket közterületen kell elhelyezni. A hálózatok ágazati előírások szerinti védőtávolságát is közterületen kell biztosítani, ha a teljes védőtávolság igény közterületen nem elégíthető ki, akkor a közterületen kívül eső részére a helyet szolgalmi jogi bejegyzéssel kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén – szabályzat vagy szabvány előírásaitól való eltérés szükségessége esetén az arra felhatalmazott hatóság eltérési engedélye birtokában – engedélyezhető.
- (4) Épületek építésére a teljes közműellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, vízellátás, elválasztott rendszerű közcsatornás szennyvízgyűjtés, valamint útburkolatban kialakított felszíni vízelvezetés) biztosítása esetén adható engedély. A csatornázás megvalósítása után a meglévő beépítés szennyvizét a közcsatornába kell kötni és a közműpótló műtárgyakat meg kell szüntetni. A közcsatorna kiépítéséig zártrendszerű szennyvíztároló létesítésével, telkenként maximum egy lakás létesítésére ideiglenes jelleggel építési engedély kiadható.
- (5) A Ráckeve-Soroksári Duna vízminőségének védelme érdekében, valamint a talaj, a talajvíz és a forrásvizek (rétegvizek) védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (6) Az útépítéssel egyidejűleg kell a közműellátáshoz szükséges közműveket kiépíteni, a közművek elhelyezésénél a távlati igényeket kell figyelembe venni.
- (7) Felszín alatti építési tevékenységnél figyelembe kell venni a területen előforduló forrásvizeket és az általánosan jellemző magas talajvizek jelenlétét.
- (8) A felszín-, talaj- és rétegvizek (fakadó vizek) szakszerű elvezetéséről az építési engedélyezési tervben dokumentált tervekben gondoskodni kell. Lehetőleg a természetes befogadóba való eljutást kell elősegíteni, a kialakult és meglévő állapotok figyelembe vételével. A vizeket szomszédos telkek irányába terelni tilos! Szükség esetén az újonnan kialakított telkek területén szolgalmi jog biztosításával kell megoldani a telkek környezetéből természetes gravitációs úton érkező vizek elvezetését.
- (9) A tervezési területről a partmenti útról a felszíni- és a csapadékvizeket útburkolatban kialakított folyókákkal, átereszekkel, vápával kell bevezetni a

Dunába. Az útburkolatban elhelyezett műtárgyaknak, folyókáknak funkcióképeseknek kell maradni télen – fagyban is – hogy zavartalanul lehessen közlekedni.

- (10) A Duna vízminőség védelme érdekében minden Dunába történő csapadékvíz bekötés előtt hordalékfogó műtárgyon keresztül kell vezetni, illetve az esetleges egyéb szennyvízödéstől megfelelő módon megtisztítani az összegyűjtött vizeket.
- (11) A Duna meder karbantartására a folyó mentén 6,0 m-es sávot szabadon kell hagyni, ezen belül mindennemű tevékenység végzésére (növény, fatelepítésre is!) az illetékes Közép-Duna-Völgyi Vízügyi Igazgatóság engedélyét is meg kell kérni. A vízvédelem biztosítására – vízügyi érdekből szabadon hagyandó sávtól függetlenül – szűrő-védő parti sávot kell kialakítani a Környezetvédelmi Felügyelőséggel egyeztetett módon.
- (12) A Duna medrét töltéssel alakítani nem szabad, a víz mozgását akadályozó létesítmény elhelyezése tilos! Mindennemű tevékenység, létesítmény elhelyezése, amely a Duna medrét, part-élet érinti, vagy a vízfelület fölé nyúlik csak az illetékes Vízügyi Igazgatóság hozzájárulásával engedélyezhető.
- (13) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (14) A tervezési területen a közép feszültségű hálózat rekonstrukciója esetén, azt csak földkábeles elhelyezéssel szabad engedélyezni. A kisfeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a távközlési hálózatot az út kiépítésével egyidejűleg földkábelbe kell átépíteni.

## 7. § Zöldterületek

A zöldterületek jellegük szerint az alábbiak:

- (1) Közparkok területe
  - a) A tervezési területen a lakóterület és a Duna közötti teljes terület zöldterület-közpark településszerkezeti besorolásba tartozik.
  - b) Közparkok a szabályozási terven „Z-KP” jelű területekként szerepelnek.
  - c) Új növényzetet közterületre csak a felújítással kapcsolatos kertépítészeti terv alapján lehet kiültetni.
  - d) A közparkokban épületek nem helyezhetők el.
  - e) A Dunaparton épített, művi partfal nem alakítható ki, tilos a meder szűkítése feltöltéssel.
  - f) Vízijármű kikötésére alkalmas vizi-állás csak vendéglátó funkcióhoz, vagy nagy zöldfelületigényű intézményi funkcióhoz kapcsoltn, azok telke előtti szakaszon létesíthető.

- g) Víziállás létesítése csak akkor lehetséges, ha létesítés helyétől számítva mindkét irányban 50 m-en belül nincs engedélyezett víziállás.
- h) Az építésnél a 2/1985.(III.28.)OVH, valamint a 46/1999.(III.18.)Kormányrendelet előírásait be kell tartani.

- (2) Meg kell óvni a közterületen és telkeken belül kertészeti szakvélemény alapján értékesnek nyilvánított idős növényzetet.
- (3) Magán- és közterületen fa kivágása csak a Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési Osztály engedélyével történhet.
- (4) A fakivágások esetén figyelembe kell venni, hogy a teljes telekterület minden 100 m<sup>2</sup>-e után egy környezettűrő, nagy lombkoronát növelő fa maradjon (legyen) a telken.

## 8. §

### A védett és védőterületekkel kapcsolatos előírások

#### Környezetvédelem

##### (1) Levegőtisztaság-védelem

- A terület védett I.-es besorolású. Ott csak olyan tevékenység engedhető meg (beleértve a fűtést is) melynek szennyezőanyag kibocsátása nem jár a védett – I.-es kategóriának megfelelő levegőminőségi határértékek (MSZ 215841990. Szabv.) túllépésével.
- Hulladékégetés (kommunális, ipari, veszélyes) a területen nem engedhető meg. Avarégetés a 18/1997.(V.20.) és a 7/2000.(III.03.)sz. Ök. rendelet előírásai szerint lehetséges.

##### (2) Zajvédelem

- A 4/1984.(I.23.)EÜM. számú rendelet mellékleteiben az üdülési-pihenési célú területekre vonatkozó határértékeket kell érvényesnek tekinteni a területen építési munkákból, közlekedésből szórakoztató és egyéb szolgáltató tevékenységből eredő zaj tekintetében.

##### (3) Vízvédelem és talajvédelem

- Útsózás a területen nem engedélyezhető.
- Állattartás (a kedvtelésből tartott állatok, pld. kutya, macska kivételével), tenyésztés a területen nem megengedett.
- Talajba, vízvezető árokba, a Dunába szennyvíz, szennyezett csapadékvíz, mosóvíz stb. nem vezethető.

##### (4) Hulladékelhelyezés

- Hulladék vagy bármely talajra, talaj-, és felszíni vízre veszélyes anyag átmenetileg is csak zárt térben, elszigetelten tárolható.

### **9. § Értékvédelem**

- (1) A kulturális javak védelméről szóló 1997. évi CLX. tv. előírásait be kell tartani. A földmunkáknál esetleg előforduló régészeti értékek vagy objektumok szakszerű leletmentését biztosítani kell. A tereprendezéshez építkezéshez kapcsolódó 50 cm mélységet meghaladó földmunkák esetén értesíteni kell a Budapesti Történeti Múzeumot, hogy a földmunkákat a területért felelős régész-szakember figyelemmel kíséresse.

### **10. § Egyéb rendelkezések**

- (1) Jelen rendelet hatályba lépésével az 1. § (1) bekezdésben megjelölt területen a 31/1997.(VII.21.) számú rendelete (Horgászpárt I. ütem) érvényét veszti.
- (2) Jelen rendelet előírásai a kihirdetés napján lépnek hatályba.

**Geiger Ferenc s.k.**  
polgármester

**Dr. Homonnai Ildikó s.k.**  
jegyző