

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának
13/ 2001. (III.02.) Ök. sz. rendelete**

**a Budapest, XXIII., Mezőlak utca - Szent László utca - Mesgye utca - Nyír utca
által határolt terület szabályozási tervéről**

A Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§ és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bek. c) pontjában foglalt felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja, és jóváhagyja a szabályozási tervet.

1. §

A rendelet hatálya

- (1) Jelen rendelet hatálya a Szabályozási Tervlapon meghatározott területre (a továbbiakban: a terület) terjed ki.
- (2) Jelen helyi Építési Szabályzat csak a Szabályozási Tervlappal együtt érvényes, azzal együtt alkalmazandó.

2. §

Az előírások alkalmazása

- (1) Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrész, épületeryűttest elhelyezni, átalakítani, bővíteni, lebontani, a rendeltetését megváltoztatni és mindezekre hatósági engedélyt adni csak a Szabályozási Tervben és a Helyi Építési Szabályzat rendelkezéseiben foglaltaknak megfelelően szabad.
A Szabályozási Tervben és a Helyi Építési Szabályzatban nem szabályozott kérdésekben az OTÉK, a BVKSZ és az általános érvényű egyéb törvények, jogszabályok és szabványok vonatkozó előírásait kell betartani.
- (2) A Szabályozási Tervben rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
 - a) a szabályozási vonal: telek közterületi határvonala,
 - b) övezethatár: eltérő építési övezeteket és övezeteket elválasztó határvonal,
 - c) övezeti mutatók: a BVKSZ keretövezeti határértékeinek figyelembevételével meghatározott paraméterek (legkisebb kialakítható telekterület, beépítési mód, megengedett beépítési mérték, max. szintterületi mutató, megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság, legkisebb kötelező zöldfelületi mérték, terepszint alatti beépítés max. mértéke),
 - d) kötelező telekhatár: az építési övezetek között kötelezően létesítendő telekhatár
 - e) visszaállított telekhatár: korábbi Szabályozási Terv, vagy térrajz alapján megszüntetett érvényű telekhatár érvényességének visszaállítása,
 - f) irányadó építési vonal: a vonalon kötelezően épülethomlokzatot kell elhelyezni,
 - g) bontandó épület: új épület elhelyezéséig kizárólag bővítéssel nem járó építési munka végezhető, az épület rendeltetését csak az építési övezetben megengedett funkciókra lehet megváltoztatni,
 - h) megszüntetés: telekhatár érvénye megszüntetendő, új beépítés feltételeként

A kötelező érvényű szabályozási elemek csak új szabályozási terv keretében módosíthatók.

- (3) A szabályozási tervben alkalmazott irányadó elemek.
 - a) meglévő, megtartásra javasolt épület: az épület az építési övezeti előírások betartásával átépíthető, tetőtérbeépítés is megengedett,
 - b) irányadó telekhatár: igény szerint létesíthető telekhatár
- (4) A szabályozási tervben alkalmazott tájékoztató elemek:
 - a) tervezési terület határa: a terv hatályának térképi lehatárolása,
 - b) elbontott épület: a hivatalos alaptérképen feltüntetett, már elbontott épület
- (5) A szabályozási tervben meghatározott építési övezetek elnevezését és jelölését az övezeti paraméterek változatlanul hagyásával a kerületi önkormányzat saját hatáskörben az egységes nyilvántartási rendszer kialakítása érdekében megváltoztathatja.

3. § Telekalakítás

- (1) A területen telket alakítani az építési övezetben meghatározott paraméterek figyelembevételével lehet a telekalakítás általános szabályainak megfelelően.
- (2) A szabályozási tervlapon kötelezőnek jelölt telekalakítások bármilyen engedélyhez kötött építési tevékenység előtt rendezendők.

4. § A terület felhasználása

A terület a Fővárosi Szabályozási Keret terv szerint az alábbi keretövezetbe, ill. célzott területfelhasználási módú területbe tartozik:

- L4 : Intenzív kertvárosias lakóterület
- KL-KT: Közlekedési célú közterületek

5. §. Az L4 keretövezetbe sorolt lakóterületekre vonatkozó általános rendelkezések

- (1) A keretövezet területén
 - szálláshely-szolgáltató épület
 - közintézmény épülete
 - önálló irodaház
 - 100 m²-nél nagyobb bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület
 - sportépítmény
 nem helyezhető el.
- (2) A keretövezet területén a fő rendeltetés szerinti épületen kívül önálló épületként
 - háztartással kapcsolatos tárolóépület
 - barkácsműhely
 - műterem
 építményei sem helyezhetők el.

- (3) A keretövezet területén a BVKSZ 24. §-ának (6) bekezdésében felsorolt melléképítmények elhelyezhetők.
- (4) Terepszint alatti beépítés csak az épület alatt, talajvíz elleni szigetelésre is megoldást adó talajmechanikai szakvélemény birtokában történhet.
- (5) A helyi jellegnek megfelelő, egyszerű formájú, max. 45 °-os hajlásszögű tetőformák alakítandók.
- (6) Tetőtérben csak egy szint létesíthető.

6. § Építési övezetek, övezetek

(1) L4-XXIII/SZ jelű építési övezet

a) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület nagytelkes, szabadonálló beépítési mód szerint beépíthető területe, ahol az ikres beépítés is megengedett.

b) Az építési övezet paraméterei

- | | |
|--|-----------------------|
| - a kialakítható legkisebb telekterület: | 800 m ² |
| ikres beépítés esetén | 400 m ² |
| - beépítési mód: | szabadonálló és ikres |
| - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 25 % |
| - a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: | 0,5 |
| - a megengedett legnagyobb építménymagasság: | 5,0 m |
| - az építési telek legkisebb szélessége közbelső teleknél: | |
| szabadonálló beépítés esetén | 16,0 m |
| ikres beépítés esetén | 10,0 m |
| - az építési telek legkisebb szélessége sarokteleknél. | 18,0 m |
| - a zöldfelület legkisebb mértéke: | 60 % |

c) Az építési övezet területén legfeljebb kétlakásos épületek helyezhetők el.

d) Szabadonálló beépítési mód esetén telkenként egy lakóépület helyezhető el, kivéve, ha a telek területe meghaladja a minimális telekterület kétszeresét. Ebben az esetben minden teljes 800 m² telekterület után elhelyezhető egy épület max. 200 m² alapterülettel.

e) Ikres beépítési mód esetén telkenként csak egy lakóépület helyezhető el.

f) Járműtároló önálló épületben kizárólag meglévő beépítés esetén létesíthető.

(2) L4-XXIII/CS jelű építési övezet

a) Az építési övezet az intenzív kertvárosias lakóterület egyedi telkes, sorházas lakóterülete.

b) Az építési övezet paraméterei:

- | | |
|--|--------------------|
| - a kialakítható legkisebb telekterület: | 300 m ² |
| - beépítési mód: | zárt sorú |
| - a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: | 35 % |

- a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke: 1,0
- megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság: 4,5 - 7,5 m
- a zöldfelület legkisebb mértéke: 50 %

- c) Az építési övezet területén telkenként egy lakás helyezhető el.
- d) Járműtároló telken belül, kizárólag a fő rendeltetés szerinti épületben helyezhető el.
- e) Az egy telektömbön belüli épületeket egységes építészeti tervek alapján kell kialakítani.

(3) **KL-KT-XXIII. jelű közlekedési célú közterületek**

- a) A terület kizárólag közlekedési célú közterületek, nyomvonal jellegű jelentős közlekedési építmények elhelyezésére szolgál.
- b) A területen csak a közlekedést szolgáló
 - közutak, pályatestek
 - közúti csomópontok
 - a gyalogosforgalom területei (járdák)
 - kerékpáros közlekedés területei
 - a tömegközlekedés megállóhelyeinek várakozóépítményei
 mindezek zöldsávjai, fasorai és a zöldfelületek fenntartását szolgáló egyéb építmények helyezhetők el.

7. § Építési hely

- (1) Üres telek beépítése, meglévő épület bővítése, ill. meglévő épület bontása után új épület elhelyezése az alábbiak szerint történhet.
 - a) **L4-XXIII/SZ jelű építési övezet**
 - A telkeken az épületet úgy kell elhelyezni, hogy utcai homlokzat hosszának min. 60 %-a a szabályozási tervlapon jelölt irányadó építési vonalon helyezkedjen el.
 - Az oldalkert mérete: min. 3,0 m
 - A hátsókert mérete: min. 10,0 m
 - b) **L4-XXIII/CS jelű építési övezet**
 - Az előkert mérete: min. 5,0 m.
 - Az oldalkert mérete: min. 3,75 m
 - A hátsókert mérete: min. 7,5 m.

8. §. Közlekedés

- (1) Közműhálózatok építése csak a teljes keresztmetszetre elkészített és jóváhagyott útépítési engedélyezési tervek figyelembevételével történhet.
- (2) A Szent László utca tervezett szabályozásának (20,0 m) végrehajtása a KL-KT célzott területfelhasználási módú közterület szélességét növeli.
- (3) A Nyír utca tervezett 16,0 m-es szabályozási szélessége az utca páros és páratlan oldalán szükséges szabályozás végrehajtásával alakítható ki.

- (4) Apró utca és Nevelő utca folytatásában egy-egy 16,0 m szabályozási szélességű közterületet kell kialakítani, a szabályozási terven jelölteknek megfelelően.
- (5) A Mesgye utca 18,0 m szabályozási szélességű.

9. § Közművek

- (1) A tervezési területen teljes közművesítést kell biztosítani.
- (2) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetói előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.
- (3) A közművezetékek térszint alatti elrendezését az MSZ 7487/2-80. számú szabvány tartalmazza.
Vízvezeték előírt védőtávolsága épülettől:
DN 300 mm-ig 3,0 m
Vízvezeték épülettől:
gravitációs csatornánál: 3,0 m
nyitott szelvénynél 7,0 m
nyomóvezetékénél 3,0 m (mint a vízvezetékénél)
Villamosenergia ellátási kábeleknél 0,5 m
Távközlési kábeleknél 1,0 m
- (4) A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- (5) A tervezett szennyvízátemelőnek közterületi megközelítési lehetőséget kell biztosítani.
- (6) A szennyvízcsatornázás kivitelezése előtt meg kell építeni a Mesgye utca túloldalán tervezett szennyvízátemelőt, amely kívül esik jelen szabályozási terv területén.
- (7) Nyers szennyvíz átemelők lakóépülettől mért védőtávolsága védelem nélkül 150 m. Megfelelő védelem (zaj és bűz ellen) esetén az építési hatóság a védőtávolság mértékére engedményt adhat. Zajszigetelt, zárt, szagtalanítóval ellátott kivitelben 20 m.
- (8) Közcsatornába történő bevezetés esetén a vízminőséget illetően a 4-1984. (II.7.) OVH rendelet előírásai az irányadóak.
- (9) Körzeti gázellátó rendszerek esetében az MSZ 7048 számú szabvány előírásai a mértékadóak.

Nyomásfokozat	I. kategóriájú	II. épülettől
Kisnyomás	3 (2)	2 (1)
Nagyközépnnyomás	9 (5)	7 (4)

A zárójeles adatok a védelemmel ellátott gázvezetékekre vonatkoznak.

- (10) A 11/1984.(VIII.22.) Ip.M. rendelet a villamosmű biztonsági övezetét határozza meg. Föld feletti vezeték biztonsági övezete a vezeték névleges feszültségétől függően, a vezeték mindkét oldalán a szélső, nyugalomban lévő áramvezetőktől vízszintesen és nyomvonalukra merőlegesen mért távolságokra lévő függőleges síkokig terjed. 1-35 kV esetében 5,0 méter.

10. § Zöldfelületek

- (1) A szabályozási lapon jelölt telepítendő fasorokat 6-6 méterenként telepített kis lombkoronájú várostűrő fajokból kell kialakítani.
- (2) A területen élő fát kivágni – gyümölcsfa kivételével – csak fakivágási engedély alapján lehet. Az engedély fakivágási terv alapján adható ki.
- (3) Fapótlást a kivágott fatörzsátmérő (cm) + 50% képlet alapján számítottak szerint kell meghatározni. Amennyiben a fapótlás szerinti famennyiség nem –vagy csak részben – telepíthető el az adott telken, akkor a pótlást az önkormányzat (elsőfokú építésügyi hatóság) által meghatározott helyen kell elvégezni.
- (4) Zárt sorú beépítésű területen a zöldfelületeket telkenként közös (lakók általi) használatúra, pihenő vagy díszkertként kell kialakítani, további felosztás nélkül.

11. § Környezetvédelem

- (1) A szabályozási terv területén a „Védett I.” levegőtisztaságvédelmi kategória határértékei betartandók. A szennyező anyagokra vonatkozó emissziós és immisziós határértékek túllépését okozó új létesítmény elhelyezése illetve ilyenek üzemeltetése tilos.
- (2) Bontás, építés során előkerülő talajszennyező anyagot, vagy szennyezett talajt az építetőknek meg kell vizsgáltatni. A kimutatott veszélyességi fokozatnak megfelelően kell eljárni az elszállíttatás és az ártalmatlanítás során.
- (3) A területen kontakt talajszennyezést okozó ipari-üzemi-szolgáltató tevékenység nem folytatható.
- (4) Közcsatorna-hálózatba csak a hatályos rendeletben előírt határértékek betartása mellett lehet szennyvizet bevezetni.
- (5) Új létesítmény a 4/1984. EüM sz. zajvédelmi rendelet területhasználatra vonatkozó határértékeinek túllépésével nem helyezhető el.
- (6) A Szent László utca mentén új építés és a meglévő épületek felújítása esetén - a közlekedésből eredő, határértéket meghaladó zaj- és rezgésterhelés miatt - passzív akusztikai védelmet kell előírni mind a zajgátló nyílászárók, mind az építőanyagok használatában.
- (7) Veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenység a területen nem végezhető.

Külső forrásból származó veszélyes hulladék tárolása, kezelése, ártalmatlanítása tilos.

12. § Értékvédelem

- (1) A tervezési területen jelentős földmunkával járó beruházás esetén megelőző szondázó jellegű régészeti feltárást kell végezni, mivel a Mezőlak utca környékéről sírlelet ismeretes.

13. §
Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg az R-23633 számú rendezési terv a területre vonatkozóan hatályát veszti.
- (2) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Geiger Ferenc
polgármester

Dr. Homonnai Ildikó
jegyző

Záradék:

A rendelet 2001. február 21-én kifüggesztésre került.
Budapest, 2001. február 21.

Dr. Homonnai Ildikó
jegyző

Záradék:

A rendelet 2001. március 2-án kihirdetésre került
Budapest, 2001. március 2.

Dr. Homonnai Ildikó
jegyző