

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának  
11/2002.(III. 29.) Ök. sz. rendelete**

**a Bp. XXIII. . Grassalkovich út - Ecetfa u. – Csendes u. és Zsellér köz által határolt  
területre vonatkozó szabályozási tervének jóváhagyásáról és helyi építési szabályzatának  
meghatározásáról**

A Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 63/A. §-ában és 65/A § (2) bekezdésben, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (3) bekezdésben, a 7. § (3) bekezdés c/ pontjában és a 14. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

**1. §**

**A rendelet hatálya és alkalmazása**

- (1) Jelen szabályozási előírás a Budapest XXIII. Grassalkovich út - Ecetfa u. – Csendes u. és Zsellér köz által határolt területre terjed ki. ( A terület a továbbiakban tervezési terület.)
- (2) A szabályozási előírás a szabályozási tervlappal együtt érvényes.

**2. §**

**Általános előírások**

- (1) A tervezési területen területet felhasználni, építési telket és építési területet kialakítani, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági és építési engedélyt kiadni az OTÉK és BVKSZ, valamint KVSZ rendelkezéseinek, a jelen terv szabályozási előírásaiban és a mellékletet képező szabályozási tervlapon foglaltak szerint szabad.
- (2) A szabályozási előírások kötelezően betartandó elemei:
  - Szabályozási vonal
  - Építési hely
  - Védő zöldsáv

**3. §**

**Területfelhasználás**

- (1) A tervezési terület
  - Munkahelyi keretövezet – HRSZ 187856 (Grassalkovich út 255.)
  - L4 Intenzív kertvárosias lakóterület – HRSZ 187857-70 (Ecetfa u. 7-31.)
- (2) A telkek közül összevonásra kerül: HRSZ 187861 és 187862 (Ecetfa u. 15.)

#### 4. § Létesítmények elhelyezése

(1) **M – XXIII. munkahelyi övezet - HRSZ 187856 (Grassalkovich út 255.)**

- 1.1. A telken elhelyezhető létesítmény: iroda, raktár, műhely, szolgáltató.
- 1.2. Legnagyobb megengedett beépítés mértéke: 45 %
- 1.3. Legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 0,9 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>
- 1.4. Beépítés: szabadonálló és utcavonalon álló.
- 1.5. Legnagyobb megengedett építménymagasság új építés esetén: 9,0 m
- 1.6. Telekméret, meglévő: 30,467 m<sup>2</sup>
- 1.7. Megengedett terepszint alatti létesítmény: épület alatt egy pinceszint
- 1.8. Zöldfelület minimális mértéke: 25 %

(2) **L4 – XXIII. Intenzív kertvárosias lakóterület - HRSZ 187857-70 (Ecetfa u. 7-31.) - kialakult állapot**

- 2.1. A telkeken elhelyezhető létesítmény: lakás, iroda, szolgáltatás.
- 2.2. Legnagyobb megengedett beépítés mértéke: 35 %
- 2.3. Legnagyobb megengedett szintterületi mutató: 0,7 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>
- 2.4. Beépítés: zárt sorú, a kötelező építési vonal a szabályozási terven jelölve
- 2.5. Szintszám: földszint + tetőtér (magastető)
- 2.6. Legnagyobb megengedett építménymagasság: 4,5 m
- 2.7. Legkisebb teleknagyság: 500 m<sup>2</sup>.
- 2.8. Megengedett terepszint alatti létesítmény: épület alatt egy pinceszint

#### 5. § Közlekedési létesítmények

- (1) A határoló utak szabályozási szélessége adottságként kezelendő.
- (2) Az egyes ingatlanok OTÉK alapján számított parkolási igényét a saját területükön kell kielégíteni.
- (3) A Grassalkovich út és Zsellér dűlő csomópont forgalmát jelzőlámpa szabályozza.

#### 6. § Közművesítés, közműlétesítmények

- (1) A közműlétesítmények és közműhálózatok elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat, szabványokat figyelembe kell venni. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű tevékenység csak az illetékes üzemeltető, az érintett szakhatóság hozzájárulása esetén engedélyezhető.
- (2) A meglévő és a tervezett vízellátás, vízelvezetés, energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint a távközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági övezeteik számára közműterületen, vagy közterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben - ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja - a közművek és biztonsági övezetének helyigényét szolgalmi jogi bejegyzéssel kell fenntartani.

Közművek számára szolgálmi jogi bejegyzést csak olyan telekrészre szabad bejegyezni, ahol építési korlátozást nem okoz. A szolgálmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.

- (3) A közművezetékek telepítését (új vezeték létesítésénél, a vezetékek szükséges rekonstrukciójakor) a gazdaságos területhasználat érdekében csak föld alatti elhelyezéssel szabad engedélyezni.
- (4) Meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor azok rekonstrukciójáról is gondoskodni kell.
- (5) Bármilyen okból feleslegessé vált közműhálózatot, létesítményt el kell bontani. Funkciót veszített vezeték nem maradhat a földben!
- (6) Új út építésénél, útrekonstrukciónál a tervezett közművek egyidejű kiépítéséről, a meglévő közművek szükséges rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (7) A tervezési területen építési engedély csak a teljes közműellátás biztosításával adható.
- (8) A tervezési területen az új létesítményeknél keletkező szennyvíz elvezetését csak közcsatornára történő rákötéssel szabad engedélyezni.
- (9) Vállalkozási, gazdasági területről a kibocsátott szennyvíz szennyezettségének a közcsatornába való rákötési előírásnak meg kell felelni, az ettől eltérő szennyezettségű vizet telken belül létesítendő szennyvízkezeléssel – a közcsatornába bevezetésre a megengedett szennyezettség mértékéig - elő kell tisztítani.
- (10) A tervezési területre eső csapadékvizeket az elválasztott rendszerű csapadékvíz hálózatba kell vezetni. A családi házak csapadékvize telken belül elszikkasztható.
- (11) Abban az esetben, ha a csapadékvizek szénhidrogénnel való szennyezésének veszélye fennáll, akkor a szennyezett csapadékvizeket csak szénhidrogénfogó berendezésben való megtisztítás után lehet a közcsatornába, illetve a befogadó vízfolyásba vezetni.
- (12) A járulékos közműlétesítmények (transzformátor, gáznyomáscsökkentő, hőközpont, stb.) elhelyezésénél a városképi megjelenítésre, a környezetvédelmi és esztétikai követelményekre fokozott figyelmet kell fordítani.
- (13) Közszolgálati távközlési antennát csak építési engedéllyel lehet elhelyezni. Az antennák telepítéséhez az engedély kiadásának feltétele, hogy előzetesen az önkormányzattal egyeztetett helykijelölési eljárás is lefolytatásra kerüljön.

## **7. § Zöldfelületek**

- (1) A szabályozási terven bejelölt védő zöldsávok kialakításáról a telektulajdonosnak illetve közterületen az Önkormányzatnak gondoskodni kell.
- (2) A védő zöldsávokat 3 szintesre (cserje, bokorfa, fa), lomhullató és örökzöld növényállomány vegyes alkalmazásával kell kialakítani.

- (3) A zöldsávok területébe a gyephézagosa kialakított 5 m széles parkoló terület is beszámítható, amennyiben a parkoló 2 gépkocsi állásonként 1-1 közepes lombkoronájú díszfa telepítésével készül.
- (4) A területen élő fát (kivéve gyümölcsfa) csak szakvélemény alapján kiadott fakivágási engedély alapján lehet kivágni.
- (5) A kivágott fákat (kivéve gyümölcsfa) törzsátmérő arányosan – kivágott törzsátmérő cm + 50 % - pótolni kell újonnan ültetett díszfákkal. A pótlásként ültetett fák eltelepítéséről a kivágást kezdeményezőnek gondoskodni kell.
- (6) A munkahelyi területek telkén a telek 25 %-án zöldfelületek kialakítása kötelező. Zöldfelület 150 m<sup>2</sup>-ként egy-egy közepes lombkoronájú fa telepítése, illetve fenntartása kötelező.
- (7) A tervezési területet határoló utcák szabályozási terven bejelölt oldalán fasorok telepítendőek, illetve tartandók fel.

## **8. § Környezetvédelem**

- (1) A tervezési területen az 5/1990. 12. 06. Népjóléti Miniszter rendelete szerinti MSZ 21854/1990 által előírt Védett I. levegőtisztaságvédelmi kategória határértékei betartandók. Határértékek túllépését okozó emissziós forrás a területen nem létesíthető.
- (2) A 4/1984. EÜM sz. zajvédelmi rendeletnek megfelelően a munkahelyi térséggel érintkező lakóterületeken nappal 60 dB, éjszaka 50 dB határérték betartása kötelező. Határérték túllépését okozó zajforrás a területen nem létesíthető.
- (3) A munkahelyi területeken a hulladékkezelés rendszerét a veszélyes és nem veszélyes hulladékok különválasztásával kell kialakítani. A veszélyes hulladékok eltávolításáról, megsemmisítéséről szakvállalkozó bevonásával gondoskodni kell. A 102/1996. Sz. Kormányrendelet területen értelmezhető előírásait be kell tartani.
- (4) A területen keletkező szennyvizek kezelését, tisztítását, elvezetését a 4/1984 OVH rendelet szabályai szerint, a rendeletben megadott határértékek betartásával kell elvégezni.
- (5) A terület a 33/2000. sz. Kormányrendelet alapján a felszín alatti vízminőség védelmi területek között az érzékeny kategóriába sorolt, ezért a területen a kontakt talaj szennyezés megelőzése alapvetően indokolt.
- (6) A területen csak olyan fejlesztés, átalakítás, használati mód változás vagy bővítés engedhető meg, mely a terület környezeti terhelését csökkenti, vagy nem növeli.

## **9. § Értékvédelem**

- (1) A területen jelentős földmunkával járó beruházás esetén megelőző szondázó jellegű régészeti feltárást kell végezni.

**10. §**  
**Záró rendelkezés**

- (1) Jelen rendelet hatálybalépésével az R-37728 nyilv. számú 22/1994. (05. 18.) sz. ÖK. rendelettel elfogadott rendezési terv hatályát veszti.
- (2) Jelen rendelet előírásai a kihirdetés napján lépnek hatályba.

**Geiger Ferenc**  
polgármester

**dr. Homonnai Ildikó**  
jegyző

**Záradék:**

A rendelet 2002. március 19-én kifüggesztésre kerül.

Budapest, 2002. március 8.

**Dr. Homonnai Ildikó**  
jegyző

**Záradék**

A rendelet 2002. március 29-én kihirdetésre került.

Budapest, 2002. március 29.

**Dr. Homonnai Ildikó**  
jegyző