

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár
Önkormányzatának
25/2002.(VII.19.)Ök. számú rendelete**

**a Budapest, XXIII. kerület Tusa utca – Soroksári Duna – Gyáli patak – Haraszti út –
Vágó utca által határolt terület
szabályozási tervéről**

A XXIII. ker. Önkormányzatának Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdése és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1999. évi CXV. törvénnyel módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 6. § (3) bekezdés a.) pontjában, illetve 7. § (3) bekezdés c.) pontjában kapott felhatalmazása alapján a következő rendeletet alkotja:

1. §

A rendelet hatálya

- (1) A rendelet hatálya a Bp. XXIII. ker. Soroksár belterületén a Tusa utca – Soroksári Duna – Gyáli patak – Haraszti út – Vágó utca által határolt területre (továbbiakban: a terület) terjed ki.
- (2) A jelen rendelet melléklete a Szabályozási Terv.

2. §

Az előírások alkalmazása

- (1) Az 1. § (1) bekezdésében meghatározott területen területet felhasználni, telket és területet alakítani, építeni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, bővíteni és lebontani, valamint rendeltetését módosítani és mindezekre hatósági engedélyt adni csak a szabályozási tervben és szabályozási előírásokban nem szabályozott kérdésekben a BVKSZ, az OTÉK és az általános érvényű egyéb rendelkezések előírásait kell betartani.
- (2) A szabályozási tervben kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
- a) a szabályozási vonalat
 - b) az építési helyet
 - c) övezeti besorolást és annak előírásait
 - d) meghatározott legkisebb telekméret paramétereit
 - e) a beépítés kötelező elemeit
 - f) a zöldfelület kialakításának kötelező elemeit.
- (3) A 2. § (2) bekezdésében nem említett elemek irányadó jellegűek, ezért azok a rendelet módosítása nélkül megváltoztathatók.

3. § Területfelhasználás, övezet

Az 1. § (1) bekezdésben lehatárolt területen a következő területfelhasználási egységek különíthetők el:

- a.) beépítésre szánt területek
 - kertvárosias lakóterület (L4)
 - városüzemeltetési
 - városüzemeltetési terület – szennyvízkezelés területe (KV-SZK)
- b.) beépítésre nem szánt terület
 - zöldterület-közpark (Z-KP)

4. § Telekalakítás

- (1) Az 1. § (1) bekezdésben meghatározott területen telekalakítás és építés csak a Szabályozási Tervben jelölteknek megfelelően, valamint az épített környezet alakításáról (1997. évi LXXVIII. tv.) és az azt módosító 1999. évi CXV. tv., a 253/1997.(XII.20.) Kormányrendelet, az Országos településrendezési és építési követelményekről (OTÉK), valamint a telekalakításról szóló 85/2000.(XI.8.)FVM rendelet alapján szabad.
- (2) Telekalakításra engedély csak abban az esetben adható ki, ha az eljárás eredményeként még átmenetileg sem jön létre:
 - nyúlványos (nyeles) telek
 - olyan telek, amely nem rendelkezik közterületi kapcsolattal
 - olyan telek, amely nem felel meg az övezeti előírásoknak
 - olyan alakú telek, amely az övezetnek megfelelő beépíthetőséget korlátozza
 - többszörösen tört nem szabályos geometriai formájú.

5. § A településrendezési feladatok megvalósítását biztosító jogintézmények előírásai

A szabályozási terv szerinti terület rendezésének végrehajtása során a következő sajátos jogintézmények alkalmazandók:

- közút céljára történő lejegyzés – (Étv. 27. § (1) bekezdés)
- telekalakítás

6. § Építési övezetek

- (1) L4/XXIII. – I. jelű építési övezet előírásai (Láva u. egy része)
 - az övezetben maximum kétlakásos lakóépület helyezhető el

- minimális telekterület: 1500 m²,
 - minimális telekszélesség: 20 m,
 - beépíthetőség: 15 %,
 - építménymagasság: 5,5 m,
 - szintterületi mutató: 03
- Az övezetben a telkek szabadonállóan építhetők be. Az építési hely, a szabályozási terven jelölt terület.

(2) L4/XXIII. – II. jelű építési övezet előírásai (Horgászperti telkek)

- az övezetben maximum kétlakásos lakóépület helyezhető el,
- minimális telekterület: 800 m²,
- minimális telekszélesség: 16 m,
- A telekalakításnál előzőekben megadott méretektől 10 % eltérés megengedhető.
- beépíthetőség: 15 %,
- építménymagasság: 5,0 m,
- szintterületi mutató: 0,2,
- Az övezetben a telkek szabadonállóan építhetők be. Az építési hely a szabályozási terven jelölt terület.

(3) L4/XXIII. – III. jelű építési övezet előírásai (Láva utca mellett)

- az övezetben maximum kétlakásos lakóépület helyezhető el,
- minimális telekterület: 1000 m²,
- minimális telekszélesség: 16 m,
- beépíthetőség: 25 %,
- építménymagasság: 4,5 m,
- szintterületi mutató: 0,35,
- Az övezetben a telkek hézagos – zárt sorúan építhetők be. Az építési hely a szabályozási terven jelölt telekterület, kötelező építési vonal az utcai telekhatár.

(4) L4/XXIII. – IV. jelű építési övezet előírásai

- Az övezetben maximum egy lakásos lakóépület helyezhető el. Kialakult állapot esetén két lakás fenntartható.
- minimális telekterület a kialakult állapot alapján: 400 m²,
- minimális telekszélesség új telekalakítás esetén: 16 m,
- beépíthetőség: 30 %,
- építménymagasság: 4,5 m,
- szintterületi mutató: 0,45,
- Az övezetben a telkek hézagos – zárt sorúan építhetők be. Az építési hely a szabályozási lapon jelölt telekterület, kötelező építési vonal az utcai telekhatár.
- kialakult önálló telek esetében, ha a telekből útszélesítésre vagy egyéb közcélra közterületet szabályoznak ki, a beépíthetőségnél az eredeti teleknagyságot kell figyelembe venni.

(5) L4/XXIII. – V. jelű speciális építési övezet előírásai

- Az övezetben maximum egy lakásos lakóépület helyezhető el. Kialakult állapot esetén 2 lakásos fenntartható.
- minimális telekterület: 300 m²,
- minimális telekszélesség: 9 m,
- A telekalakításnál az előzőleg megadott méretektől 10 % eltérés megengedhető.
- beépíthetőség: 30 %,

- építménymagasság: 4,5 m,
- szintterületi mutató: 0,45,
- Az övezetben a telkek csoportosan zártisorban építhetők be. Az építési hely a szabályozási tervlapon jelölt terület, az építési vonal az utcai telekhatár.

(6) L4/XIII. – VI. jelű speciális építési övezet előírásai

- Az övezetben maximum egy lakásos lakóépület helyezhető el. Kialakult állapot esetén 2 lakás fenntartható.
- minimális telekterület: 200 m²,
- minimális telekszélesség: 9 m,
- A telekalakításnál előzőleg megadott méretektől 10 % eltérés megengedhető.
- beépíthetőség: 40 %,
- építménymagasság: 4,5 m,
- szintterületi mutató: 0,6,
- Az övezetben a telkek csoportosan zártisorban építhetők be. Az építési hely a szabályozási tervlapon jelölt terület, ahol a minimum 6,0 m hátsókert megtartása kötelező, az építési vonal az utcai telekhatár.

(7) L4/XXIII. – VII. jelű speciális építési övezet előírásai

- Az övezetben maximum egy lakásos lakóépület helyezhető el. Kialakult állapot esetén 2 lakás fenntartható.
- minimális telekterület: 180 m²,
- minimális telekszélesség: 8,0 m,
- A telekalakításnál az előzőleg megadott méretektől 10 % eltérés megengedhető.
- beépíthetőség: 50 %,
- építménymagasság: 4,5 m,
- szintterületi mutató: 0,75,
- Az övezetben a telkek csoportosan zártisorban építhetők be. Az építési hely a szabályozási terven jelölt terület.
- A Háló utca és a Tusa utca közötti területen a min. 6,0 m hátsókert megtartása nem kötelező, az építési vonal az utcai telekhatár.

(8) L4/XXIII. – VIII. jelű építési övezet előírásai

- Az övezetben maximum kétlakásos lakóépület, valamint az alapellátás, kereskedelmi és vendéglátó, szolgáltató funkció, és gazdasági funkciók is elhelyezhetők.
- minimális telekterület: 1500 m²,
- minimális telekszélesség: 20 m,
- beépíthetőség: 30 %,
- építménymagasság: 5,5 m,
- szintterületi mutató: 0,6,
- Az övezetben a telkek hézagos – zártisorúan építhetők be. Az építési hely a szabályozási terven jelölt 20 m széles hátsókert betartása mellett megmaradó terület.
- Gazdasági funkciókat szolgáltató helyiségek az építési helyen belül külön tömegben is elhelyezhetők. Az építési vonal az utcai telekhatár.

(9) L4/XXIII – IX. jelű építési övezet előírásai

- Az övezet fejlesztési terület. Ütemezett megvalósítás esetén is az egész terület beépítésére, telekalakítására és építészeti megoldására vonatkozóan elvi építési engedély készítése kötelező.

- Az övezetben a lakóépületek elhelyezése szabadon állóan, illetve csoportházas beépítéssel lehetséges.
- Az övezetben maximum 4 lakásos szabadon álló lakóépületek, illetve egylakásos csoportház egységek helyezhetők el.
- beépíthetőség: 25 % (az egész területre vonatkoztatva)
- szintterületmutató: 0,6 (a szintterületi mutatóba a térszint alatti gépkocsitároló területe nem számítandó be)
- maximális építménymagasság csoportos beépíthetőség: 4,5 m,
szabadon álló beépítésnél: 6,5 m,
- Az övezetben az építési hely a szabályozási lapon jelölt.
- A területen az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy a Duna felé a kilátás biztosítva legyen.
- Az övezetben a telkek beépítetlen területe 15 %-ban lehet burkolt, a fennmaradó területet növényzettel fedetten kell kialakítani.
- A kialakítandó telek a rézsű aljáig terjed. A telek beépítésének feltétele a rézsű állékonyságának, talajmechanikai szakvélemény szerint történő biztosítása.
- A temetőt a rendelkezésre álló iratok alapján felszámolták, de az építési engedélyezési eljárás során a temető exhumálásának megtörténtét írásban dokumentálni kell.
- Építési engedély kiadása csak az elvi engedélyben elfogadottaknak megfelelően lehetséges.

(10) L4/XXIII. – X. építési övezet előírásai (patak menti terület)

- Az övezetben a szabályozási terv szerint kialakítandó telken többlakásos lakó, valamint alapellátást és vizisportot ellátó kereskedelem, és vendéglátó funkciókat ellátó épületek helyezhetők el.
- Az övezetben hézagosan zárt sorú vagy szabadonálló beépítés lehetséges.
- A telekalakításra, beépítésre és építészeti kialakításra vonatkozóan elvi építési engedély készítése kötelező.
- beépíthetőség: 20 % (csak lakófunkció esetén)
25 % (ha a nem lakófunkció több, mint a szintterület 30 %-a)
- szintterületmutató: 0,4 (csak lakófunkció esetén)
0,5 (ha a lakófunkció mellett a megengedett egyéb funkció is telepítésre kerül)
- építménymagasság: 5,0 m (csak lakófunkció esetén)
5,5 m (ha lakófunkció mellett a megengedett egyéb funkció is települ)
- építési hely: a szabályozási terven jelölt,
- A telkek beépítetlen területének 30 %-a lehet burkolt felület, a fennmaradó területet zöld növényzettel fedetten kell kialakítani.
- Az építési engedély kiadása csak az elvi engedélyben elfogadottak szerint lehetséges.

7. §

Építési övezetek általános előírásai

- (1) A beépítésre szánt területek határait a szabályozási terv tünteti fel.
- (2) A lakóterület egészén csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan területhasználat és a területhasználatához szükséges épület, építmény építése, felújítása, bővítése engedélyezhető, amelynél teljesülnek az alábbi feltételek:

- a tevékenység légszennyezőanyag emissziója a „védett I.” levegőtisztaság-védelmi területi kategória vonatkozó értékeinek, a környezetvédelmi engedélyben meghatározott előírásoknak megfelel,
- a tevékenységből eredően a környezetet, lakóterületet zavaró mértékű bűzhatás nem éri,
- a szomszédos létesítmények, a lakóterület használatát a vonatkozó rendelet mértékén túli üzemi zajterheléssel nem zavarja,
- a tevékenység során keletkező kommunális hulladék, továbbá a kommunális hulladékkal együtt kezelhető technológiai jellegű hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),
- a tevékenységből eredő szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt és a felszín alatti vizeket nem károsítja,
- a közterület terhére – saját telken belül nem kielégíthető mértékű parkolási igényű, új gépjármű forgalmat nem vonz,
- környezetszennyező és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvíz keletkezése esetén a szennyvíz előtisztításáról a közcsatornába, illetve a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül gondoskodnak, ha a szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során, a 102/1996.(VII.12.)Korm, rendelet szerinti veszélyes hulladékok keletkeznek, azok hulladékfajtánkénti elkülönített gyűjtéséről és környezetszennyezés nélküli tárolásáról az ártalmatlanításig, illetve az elszállításról a vonatkozó jogszabályokban előírt módon gondoskodnak.
- Az épületek körül rendezett terep a termett talajhoz képest max. 60 cm-es bevágással vagy feltöltéssel létesíthető. Az épületek előtti teraszok támfalának maximális magassága 1,5 m.
- A szabályozási terv előírásainak megfelelő telekalakítások, illetve telekösszevonások az építési engedély feltételei.
- A területen új építés engedélyezésének feltétele a teljes közművesítettség.
- A területen kötelező a magastető, (egyszerű kialakítású nyereg, vagy kontyolt kilakítása. A tetősíkok hajlásszöge 35-45 fok között lehet.
- Kétszintes tetőtér nem építhető.
- Meglévő épület bővítése csak az új építés szabályai szerint végezhető.

8. §

Közúti közlekedési területek

- (1) A közlekedési területeket és létesítményeket, azok szabályozási szélességét és védőtávolságát a szabályozási tervlap tartalmazza.
- (2) A tervezési területet a KRESZ szerinti lakó-pihenő övezetté kell kijelölni.
- (3) A Gyáli patak fölött járműközlekedésre is alkalmas hidat kell építeni a Láva utca és a Táncsics utca között.
- (4) A területen az alábbi utcatípusok alakítandók ki:

K1 utcatípus:

 - Az ide tartozó utcák keresztmetszeti elrendezésükben a járműközlekedésre igénybe vehető útestre és ettől kiemelt szegélyes elválasztott gyalogos járdára oszlanak.
 - Az utcatípusnál az útburkolatok kialakítása, cseréje, felújítása során minimum 6 méter széles útburkolatot és kétoldali járdát kell kialakítani.

K2 utcatípus:

- A burkolatot csak egységes szemléletben készült közlekedési, kertépítészeti és közmű tervek alapján lehet kialakítani.
- Az utcákban a jármű és a gyalogos közlekedésre igénybe vehető területek egymástól határozottan (pl.: a burkolat anyagával és/vagy színével, stb.), de nem kiemelt szegéllyel el vannak választva.
- Minimálisan 5 méter széles járműközlekedésre alkalmas burkolatot kell kialakítani.

K3 utcatípus:

- A burkolatot csak egységes szemléletben készült közlekedési, kertépítészeti és közmű tervek alapján lehet kialakítani.
- Az ide tartozó utcákban a jármű és a gyalogos közlekedésre igénybe vehető területeket fizikailag nem kell egymástól elkülöníteni.
- Az utca egész területén a gyalogos forgalomnak van elsőbbsége.
- Minimálisan 4 méter széles teherbíró burkolatot kell kialakítani.

K4 utcatípus:

- A K4 típusba az önálló gyalog- és kerékpárutak tartoznak.
- A közpark területén kialakítandó burkolt felület előírásai:*
- Az övezetben burkolatot csak egységes szemléletben készült közlekedési, kertépítészeti és közmű tervek alapján lehet kialakítani.
- A teherbíró burkolatot minimum 3 méter szélességben kell kiépíteni, a kétirányú közlekedési lehetőség miatt minimum 100 méterenként kitérőkkel.
- Az övezetben közterületi parkoló az övezetre vonatkozó burkolási mutató betartásával helyezhető el, amennyiben a meglévő partvonal és növényzet ezt fizikailag lehetővé teszi.
- A közterületi parkolókat zöldbeton burkolattal kell kialakítani.
- A Duna parti kerékpárút nyomvonala az övezeten keresztül vezet. A kerékpárút a teherbíró burkolaton is vezethet. Az önálló kerékpárút szakaszok minimális szélessége 2,2 m.
- Az övezetben a gyalogos és kerékpáros forgalomnak van elsőbbsége.

K5 közterület típus:

- 30 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fa nem vágható ki.
- A területen vendéglátást és kereskedelmet szolgáló épület a terven jelölt építési helyen elhelyezhető.
- Beépíthetőség: 5 %
- A be nem épített terület: 5 %-a burkolható
10 % a fogyasztó terasz kialakítása esetén.

9. §**Közműellátás, közműlétesítmények**

- (1) A közműlétesítmények elhelyezésénél az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati szabványokat és előírásokat be kell tartani.
- (2) A közműhálózatokat és létesítményeket közterületen kell elhelyezni. A hálózatok ágazati előírások szerinti védőtávolságának helyigényét is közterületen kell kielégíteni, ha a teljes védőtávolság igény közterületen nem elégíthető ki, akkor a közterületen kívül eső részére a helyet szolgálmi jogi bejegyzéssel kell biztosítani. A védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulása esetén engedélyezhető.

- (3) Épületek építésére a teljes közműellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás, vízellátás, közcsontrás szennyvízgyűjtés és távközlés, valamint útburkolatban kialakított felszíni vízvezetés) biztosítása esetén adható engedély. Meglévő beépítés szennyvizét a közcsontra kiépítése után abba bele kell kötni, és a közműpótló műtárgyakat meg kell szüntetni. A közcsontra kiépítéséig zártrendszerű szennyvíztároló létesítésével egy telken maximum egy lakás létesítésére ideiglenes jelleggel építési engedély kiadható.
- (4) Az útépítéssel egyidejűleg kell a közműellátáshoz szükséges közműveket kiépíteni, a közművek elhelyezésénél a távlati igényeket kell figyelembe venni.
- (5) Felszín alatti építési tevékenységnél figyelembe kell venni a területen előforduló forrásvizeket és az általánosan jellemző magas talajvizek jelenlétét, terepszint alatti építmény elhelyezésénél a talaj- és rétegvizek szakszerű továbbvezetését telken belül meg kell oldani. A vizeket szomszédos telkek irányába terelni tilos !
- (6) 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.
- (7) 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 funkcióképesnek kell maradni télen – fagyban is – hogy zavartalanul lehessen közlekedni. A magasabban fekvő utcákról a felszíni vizet zárt csapadékcsonnával kell továbbvezetni a befogadóig.
- (8) A Duna vízminőség védelme érdekében minden Dunába történő csapadékvíz bekötés előtt hordalékfogó műtárgyon keresztül kell vezetni az összegyűjtött vizeket.
- (9) A Duna meder karbantartására a folyó mentén 6 m-es sávot szabadon kell hagyni, ezen belül mindennemű tevékenység végzésére (növény, fatelepítésre is!) az illetékes Közép-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság engedélyét is meg kell kérni.
- (10) 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.
- (11) Közművezetékek, járulékos közműlétesítmények elhelyezésénél az esztétikai követelmények betartására is figyelemmel kell lenni.
- (12) A tervezési területen a közép feszültségű hálózatot annak szükségessé váló rekonstrukciójakor már csak földkábeles elhelyezését szabad engedélyezni. A kisfeszültségű és közvilágítási hálózatokat, valamint a távközlési hálózatot az út kiépítésével egyidejűleg földkábelbe kell átépíteni.
- (13) A tervezett közép- és kisfeszültségű villamos-hálózatot, a közvilágítás táphálózatát, a táv- és hírközlési hálózat vezetékeit a városkép védelme miatt a hálózat korszerűsítésekor földkábelbe kell vezetni.

10. § Zöldterület, egyéb zöldfelületek

- (1) KP jelű, célzott területfelhasználási módú területeket zöldfelületként a szabályozási terven jelölt helyen, a terv szerinti területi kiterjedésben kötelező kialakítani és fenntartani. Ezek az alábbi övezetekre tagolódnak.

- (2) A Z-KP-XXIII.-I. jelű zöldterületi övezet a Duna-meder és a lakóterület közötti, egyben a lakótelkek feltárását is szolgáló, közúti közlekedésre is biztosított, zöldfelületként kialakított, fásított közterületi sáv, ahol az alábbi előírások betartása kötelező.
 - Az övezet területén épület nem helyezhető el.
 - A terület zöldfelületi-, kertépítészeti átalakítása, fásítása csak a felújítással kapcsolatos egységes kertépítészeti terv alapján történhet.
 - A Duna-parton művi, épített partfal nem alakítható ki. Tilos a meder szűkítése feltöltéssel.
 - Vízijármű kikötésére alkalmas víziállás csak a vendéglátói funkcióval rendelkező ingatlanhoz kapcsolódóan, annak telke előtt, vízjogi engedély alapján létesíthető.
 - Az övezet területén egy bolya létesíthető, melynek szélessége maximum 2,5 – 3,0 m lehet.
 - Az épített víziállás minimum 50 m térközök betartásával alakítható ki. Az épített horgászállás padlószint magassága a két horgászállás közötti csatlakozó parti közterületi sáv átlag szintmagassága alatt legalább 1 m mélyebben alakítható ki. Egy állás összterülete nem haladhatja meg a 4 m²-t.

- (3) A Z-KP-XXIII. – II. jelű zöldterületi övezet a vízi sporthoz kapcsolódó sport- és pihenési célokat kiszolgáló építmények elhelyezését is megengedő, ahol az alábbi előírások betartása kötelező:
 - Az övezetben a vizisporthoz kapcsolódó, pihenést és sportcélokat szolgáló építmények a terület maximum 2%-os beépítettségéig kertépítési terv alapján elhelyezhetők.
 - Az övezet zöldterületi létesítményének építése, kertészeti kialakítása és minden nemű változtatás csak kertépítészeti terv alapján engedélyezhető.
 - A „kishajós” vizisportot, szükség szerint egyéb, vizen bonyolítható, rekreációs célú - személyforgalmat kiszolgáló kikötőhelyek, műtárgyak építési engedéllyel létesíthetők.
 - Vízgazdálkodási létesítmény vízjogi létesítési engedély alapján elhelyezhető.

- (4) A zöldfelületeket érintő építéshatósági eljárásoknál, a létesítésükre, fenntartásukra, védelmükre a BVKSZ vonatkozó előírásain túl a jelen helyi építésszabályzat előírásait kell alkalmazni.
 - A közterületként szabályozott területeket (közutak, közterek) az alapfunkció ellátását biztosító mértékig fásítani, parkosítani kell.

- (5) A kötelező zöldfelületi fedettség biztosításánál a terepszint alatti építmény felett kialakított zöldfelületet a BVKSZ vonatkozó előírásainak mértéke szerint csak előkertként lehet számításba venni.

- (6) A szabályozási terven vársoképi értékű faegyednek jelölt fás növények védendőek, megtartandók. Ezen fák kivágását csak kertészeti szakvélemény alapján, feltétlenül

indokolt növényegészségügyi, illetve balesetvédelmi okok miatt lehet engedélyezni. A védendő, megtartandó faegyedek kivágása, visszapótlása a szükség szerint szakértői véleményre támaszkodó építéshatósági előírások szerint engedélyezhető, illetve végezhető el.

- (7) A szabályozási terven jelölt, alábbi kiemelkedő dendrológiai és városképi értéket képviselő fás növényzet, kert védelméről a helyi védetté nyilvánítást biztosító módon kell az értékvédelmi rendelkezés megalkotásáig gondoskodni:
 - A Horgászponton meglévő fűzfatorony,
 - A Gyáli patak torkolatánál kialakult mád-sásos értékes vízi élőhely.
- (8) Az egyéb, engedéllyel kivágott, visszapótlásra kerülő növényállomány fajtáját, a telepítés módját, helyét és idejét a fentiekben említett jogszabályok alapján az eljáró hatóság meghatározhatja.
- (9) Az építéssel összefüggően kivágott, visszapótlásra szánt növényzet kiültetéséről – általában – az építési tevékenység megkezdése előtt kell gondoskodni, különösen ha a visszapótlásra nem az építési területen kerül sor.
- (10) Az utak, utcák menti zöldsávok kialakítására alkalmas, 16 m-nél szélesebb utcákban, a közművezetékek védőtávolságainak betartása mellett az utca mindkét oldalán fásított zöldsávot kell fenntartani, illetve kialakítani. A 14 m-nél keskenyebb, de legalább 10 m széles lakóutcákban a közút építésével, rendezésével (pl. közművesítés, burkolatcsere, útszélesítés) egyidejű beruházásként egyoldali, ültető-gödrös utcafásítást kell megvalósítani.
- (11) Az új parkolók csak fásított formában, egyoldali parkolótípus esetén három gépkocsiállásonként, kétoldali parkolótípus esetén hat kocsiállásonként egy-egy közepes növekedésű fafaj ültetésével létesíthetők.

11. §

Környezetvédelmi előírások

- (1) Bármely terület használata csak úgy engedélyezhető, illetve úgy folytatható, ha:
 - a használat a legkisebb mértékű környezetterhelést és igénybevételt okozza
 - a használat a környezetszennyezés megelőzését eredményezi
 - a használat kizárja a környezetkárosítást
 - a használat következtében a meglévő környezeti ártalom és szennyezés mértéke megszűnik, vagy legalább csökken.
- (2) Az építéshatósági engedélyezésre benyújtott tervekben, valamint az engedélyezés során a vonatkozó hatályos környezetvédelmi előírásoknak érvényt kell szerezni.
- (3) Új területhasználat, beruházás, létesítés esetén az engedély megadásának az építéshatóság által megkívánható feltétele lehet a környezeti adottságok, továbbá a változtatással járó várható környezeti hatások vizsgálatának elvégzése és ezen vizsgálati dokumentáció csatolása az engedélykérelemhez.

(4) Talaj- és vízvédelem

- A csapadékvíz-elvezetését az új burkolt utakkal feltárt területen és valamennyi új beépítésre szánt területen csak zárt csapadékcatornával vagy szűk utcakeresztszelvény esetén burkolt vágás térszíni kialakítással szabad engedélyezni.
- 20, illetve annál több gépkocsit befogadó új parkoló építését csak kiemelt szegéllyel szabad engedélyezni és kivitelezni annak érdekében, hogy a felületén összefolyó csapadékvíz összegyűjthető legyen, a potenciálisan szennyezett felszíni víz ne folyhasson közvetlen a zöldfelületekre.
- A keletkező szennyvizeket zárt csatornahálózatban, szükség szerint (a kommunális szennyezettségi határértékhez való viszonyuk függvényében) megfelelő előtisztítás után kell elvezetni a területről.
- A feltöltések kialakítására környezetet károsító anyag, illetve veszélyes hulladék nem alkalmazható. Az I. fokú építésügyi hatóság az engedélyezési eljárás keretében elrendelheti a feltöltésre szánt anyagok vizsgálatát.
- A telkeken rézsűk kizárólag oly módon alakíthatók ki, illetve meglévők oly módon alakíthatók át, hogy a rézsű állékonysága a telek területén belül biztosítható legyen.

(5) Levegőtisztaság-védelem

- A terület „védett I.” levegőtisztaság-védelmi besorolású. Ennek megfelelően csak olyan pontforrás létesítése, csak olyan területhasználat engedélyezhető, melynek szennyezőanyag-kibocsátása a levegőminőségi határértékekről szóló hatályos szabvány területi kategóriára vonatkozó határértékeinek megfelel.
- Hulladékégetés (kommunális, ipari, veszélyes minősítésű) égetése az avarégetés kivételével tilos. Az avarégetés előírása az Önkormányzat helyi rendelettel szabályozott. (Az építési engedélyek megadásánál a zöldhulladék komposztálását elősegítő területhasználatát támogatni kell.)

(6) Zaj- és rezgésvédelem

- Új létesítésű, illetve átépülő út, ill. épület esetén a 4/1984.(I.23.)EüM sz. rendelet („A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról”) 3. sz. melléklete szerint a főút, ill. gyűjtőút mellett a tömör városias beépítésű és hatósági felmentéssel a laza beépítésű lakó- és intézmény jellegű vegyes területre a 65/55 dBA nappal/éjjel zajterhelési határértékek kötelező érvényűek, a zajvédelemről az építetőnek kell gondoskodni. Lakó utca mentén a tömör városias beépítés mellett 60/50, a laza beépítésű lakó- intézményterület mentén 55/45 dBA mértékadó egyenértékű hangnyomásszinteket kell betartani.
- Az építési tevékenységből származó, az a környezeti zajtól védendő épületek homlokzata előtt 2 méterrel nem haladhatja meg a 4/1984.(I.23.)EüM. sz. rendelet 2. sz. melléklete szerint a hatóság által megállapított nappal/éjjel zajterhelési határértékeket.
- Az üzemi jellegű kültéri zajterhelés a telekhatáron mérhető mértékadó zajszintje nem haladhatja meg a 4/1984.(I.23.)EüM. sz. rendelet („A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról”) szerinti üzemi tevékenységből eredő zajterhelések esetében betartandó megengedett egyenértékű hangnyomás-szintjeit. A megengedett zajterhelési határértékek a laza beépítésű lakó-intézményterületen a rendelet 1. sz. melléklete második sora szerint a védendő épületek homlokzata előtt 2 m-rel a megengedett egyenértékű hangnyomásszint 50/40 dBA, nappal/éjjel értékek.

(7) Hulladékgazdálkodás

- A területen keletkező hulladékokat zárt rendszerben kell gyűjteni. A kommunális hulladékot és az ezzel együtt kezelhető minőségű és mennyiségű termelési hulladékot a települési intézményes szemétszállítás keretében, a veszélyes hulladékot ezektől

elkülönítve, az erre vonatkozó jogszabályok és műszaki előírások betartásával kell gyűjteni és elszállíttatni.

12. § Értékvédelem

- (1) A területen Országos Műemléki védelem alatt álló épület, terület illetve régészeti védelem alatt álló terület nem található.
- (2) Fővárosi helyi védelem alatt álló épület egy található:
Haraszi út 4. sz. hrsz.: 186483
A védelem szabályairól magasabb rendű jogszabály 54/1993. 1994.II.1. Fővárosi Közgyűlés Önk. rendelet rendelkezik.
- (3) A területen a jelentős – 400 m²-t meghaladó – földmunkával járó beruházás esetén szondázó jellegű régészeti feltárást kell végezni. A terület a középkori Szentdienes falva külterületéhez tartozott, ahol földobjektumok maradványaival lehet számolni.

13. § Záró rendelkezések

- (1) Jelen rendelet hatálybalépésével az 1989-ben készült R-35168 nyilvántartási számú részletes rendezési terv jelen tervezési területet érintő része hatályát veszti.
- (2) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Geiger Ferenc
polgármester

Dr. Homonnai Ildikó
jegyző

Záradék

A rendelet 2002. július 10-én függesztésre került.
Budapest, 2002. július 10.

Dr. Homonnai Ildikó
jegyző

Záradék

A rendelet 2002. július 19-én kihirdetésre került
Budapest, 2002. július 19.

Dr. Homonnai Ildikó
jegyző