

## **8/1997. (II.28.) sz. önk. rendelet**

**a Budapest, VIII. ker. Hungária krt. - Tisztes u. - Százados út - Hős u. (188. sz. tömb) által határolt tömb részletes rendezési tervéről**

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 10. § d./ pont felhatalmazása alapján, a 188. sz. tömb a jövőbeni városias beépítésének megteremtésére, valamint a terület és közvetlen környezetének felértékelődése érdekében megalkotja az alábbi rendeletét:

### **Általános előírások**

#### **1. §**

Jelen szabályozás a Budapest, VIII. ker. Hungária krt. - Hős u. - Százados út - Tisztes u. által határolt területre terjed ki (188. sz. tömb).

### **Az előírások alkalmazása**

#### **2. §**

- (1) Az 1. §. (1) bekezdésében meghatározott tömbben területet felhasználni, területet lehatárolni telket alakítani, általában bármilyen létesítményt elhelyezni, valamint az ilyen célra hatósági engedélyt kiadni csak az Országos Építésügyi Szabályzatnak (a továbbiakban: OÉSZ), a Budapesti Városrendezési Szabályzatnak (a továbbiakban: BVSZ), az általános érvényű egyéb rendelkezéseknek és hatósági előírásoknak, szabványoknak és a jelen Részletes Rendezési Terv Szabályozási előírásainak megfelelően lehet.
- (2) A Szabályozási előírások a Szabályozási tervlappal és a telekalakítási rajzi mellékletekkel együtt érvényesek.
- (3) A Részletes Rendezési Terv Szabályozási tervében kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
  - a tömböt kijelölő, a tömbön belül kötelezően előírt telekhatárokat
  - a környező utak szabályozási szélességét
  - az építési övezet határát és az övezeti jellemzőket
  - a telek beépíthetőségére előírt legnagyobb beépítési százalékot (tömb több telekre bontása esetén az egyes telekrészekre önállóan is)
  - az építhető minimális alapterületet
  - a telkek megközelíthetőségének módja és helye
  - az elő- és oldalkertek minimális méretét
  - a minimális zöldfelületi arányt
  - a területen átvezető kettős fasor telepítését
  - az építhető maximális párkánymagasságot
  - az építhető maximális szintterületi mutatót.

- (4) A Részletes Rendezési Terv Szabályozási tervében irányadó jelleggel betartandó minden nem kötelező jelleggel szabályozott elem (pl.: építmény, épület elhelyezésére kijelölt terület határok).
- (5) Egyéb, az RRT Szabályozási tervében és előírásaiban nem szabályozott kérdésekben az OÉSZ és a BVSZ vonatkozó előírásait kell betartani.
- (6) Jelen Szabályozási előírásban és tervben meghatározott elemektől csak az RRT módosításával lehet eltérni.

### **Területfelhasználás**

#### **3. §**

- (1) A tömbben a 38872/1 és a 38872/2 helyrajzi számú telkek a 42-es építési övezetbe tartoznak, amelyeken az előírásoknak megfelelően az alábbi funkciók helyezhetők el:
  - környezetkímélő ipari építmények, telepek
  - üzemi jellegű szolgáltató építmények
  - a szomszédsági egység kiszolgálásához, alapfokú ellátásához szükséges építmények
  - üzemanyagtöltő állomás, gépkocsi mosó, gépjármű szerviz
  - intézmények és azok működéséhez szükséges létesítmények (pl.: mélygarázs)

### **Telekalakítás**

#### **4. §**

- (1) A tervezési területen telket alakítani csak a Szabályozási terv, illetve a Szabályozási előírások szerint lehet.
- (2) A meglévő lakótömb és a jelenleg szanált ipari terület között a Tisztes utca vonalában egy 15 m szélességű beépítetlen terület alakítandó ki a Tisztes utca folytatásának lehetőségére. (Jelenleg közforgalmat lebonyolító magánút, távlatban közterületté válhat.)
- (3) A telek további 4 részre osztható. A Százados útra merőleges javasolt telekhatár telekosztás esetén kötelezővé válik. (A telekhatárok a Szabályozási terven feltüntetett értékhez képest + 10 %-kal eltérhetnek.)
- (4) A (3) bekezdés szerint létrejövő két telek további két részre osztható, a kialakítandó telkek egyike sem lehet 2000 m<sup>2</sup>-nél kisebb.
- (5) A telekalakítást a Szabályozási tervben jelölt kettős fasor telepítési tengelyének figyelembe-vételével lehet csak elvégezni.

## **Az építési telek beépíthetősége**

### **5. §**

- (1) Az egyesített és a Tisztes utcával szabályozott telek beépítésében a szabályozási vonalakon belüli területen a teljes telekterület 35 %-át meg nem haladó egy vagy több funkciós épületek helyezhetők el.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti telek felbontható 1; 2; 3; 4; 5 jelű területekre, de minden telken önállóan is teljesülnie kell a beépítési feltételeknek (kivéve az 5 jelű területet).
- (3) Az 5; jelű terület csak út és közművek számára igénybe vehető terület.
- (4) Az 1; 2; 3; 4; jelű telken építhető épületek max. párkánymagassága 21,0 m.
- (5) Az 1; 2; 3; 4; jelű telken építhető földszintes csarnok szerkezetű épület min. 1000 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- (6) Az 1; 2; 3; 4; jelű telken távlatban építhető épületeknél max. a 3-as szintterületi mutató engedhető meg (épület m<sup>2</sup>/telek m<sup>2</sup>).
- (7) A 3; és 4; jelű telken építendő épületek csak egyedi tervezésűek lehetnek, a tömbök sarkai építészeti eszközökkel hangsúlyozandók. Építészeti megfogalmazásában szoborszerű épületek kívánatosak, amelyek egy városias zöldövezetbe illeszkednek.
- (8) A (7) bekezdésben megfogalmazott épületek építési engedélyezési kérelmének benyújtása előtt a terveket főépítéssel előzetesen egyeztetni kell.

## **Közművekkel kapcsolatos előírások**

### **6. §**

- (1) A közműhálózatokat és közműlétesítményeket az OÉSZ előírásainak, a vonatkozó szabályok ágazati és szakhatósági, illetve üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.
- (2) A tervezési területen új létesítmény csak teljes közműellátással létesíthető. Környezetvédelmi szempontok miatt a termikus energiaellátás csak vezetékes energiahordozóval engedélyezhető.
- (3) A közműhálózatok és közműlétesítmények ágazati előírások szerinti védőtávolságát biztosítani kell. A védőtávolságon belül mindennemű építési tevékenység csak az illetékes üzemeltető hozzájárulásával végezhető.
- (4) Új közművek létesítésekor és egyéb tevékenység (út, épület, stb. építése) esetén a meglévő, érintett közművezetékek védelméről gondoskodni kell. Szükség esetén az ütköző közművezetékek kiváltását vagy szabványos keresztezését az ágazati előírások szerint kell végrehajtani.

- (5) Meglévő közművek átépítésekor (kiváltás, kereszteződés) annak egyidejű rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (6) Útépítésnél, útrekonstrukciónál a közművek egyidejű építéséről, illetve rekonstrukciójáról gondoskodni kell.
- (7) Új utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségére is gondolni kell.
- (8) A rekonstrukcióra kerülő és a tervezett új közművezetékek is csak földfelszín alatti elhelyezéssel építhetők (pl. távhővezetékek, villamosvezetékek).
- (9) A közműlétesítmények városképi megjelenítésére, az esztétikai követelmények betartására fokozott figyelmet kell fordítani. Transzformátorház csak épületben helyezhető el.
- (10) A víz- és gázvezeték építésekor a korrózióveszély elkerülése érdekében a katódvédelemről gondoskodni kell.
- (11) A vállalkozói területekről az ipari szennyezettségű szennyvíz csak a telken belüli előtisztítás után, ellenőrzött enedgethető be a közcsatornába.
- (12) A felhagyott vezetékek elbontásáról, elszállításáról gondoskodni kell.
- (13) A tervezett létesítmények energiahordozó használatát úgy kell korlátozni, hogy a kibocsátott égéstermék által okozott légszennyezés mértéke a környezetvédelemi előírásoknak megfeleljen.

#### **A közlekedéssel kapcsolatos előírások**

##### **7. §**

- (1) A Tisztes u. folytatásának kiépítésére 15 m széles szabályozást kell fenntartani közforgalmat lebonyolító magánút céljára.
- (2) A Tisztes u. irányonként egy-egy forgalmi sávossal, 6 m széles útpályává alakítandó ki.
- (3) A Tisztes u. csak kisíves kapcsolatokkal csatlakozhat a Hungária körúthoz.
- (4) A Hungária krt. mentén elhelyezett intézmények megközelítése a főúttal párhuzamos, 6 m széles szervízútról történik.
- (5) A területen belül létesített utak és parkolók csak a közforgalom számára megnyitott magántulajdonú közlekedési területek lehetnek.

#### **Zöldterületi előírások**

##### **8. §**

- (1) A Szabályozási terven feltüntetett kettős fasor kötelezően telepítendő.

- (2) A burkolt területek min. 25%-át intenzíven, növényzettel fedett kertként kell kialakítani. Ebbe nem számítható be a kerti burkolat, a gyephézagos burkolat (Grünbeton), a tetőkert jellegű kertrészlet.
- (3) A parkolók fásítandók. Az ültetési anyag előnevelt, legalább 20 cm törzskörméretű (0 6-8 cm törzsátmérőjű) sorfa méretű fa lehet. Idősebb előnevelt fa ültethető.
- (4) A 2 méternél keskenyebb zöldsávok csak intenzíven telepített cserjével, sövényvel, talajtakaró cserjével telepíthetők be.
- (5) A fakivágás engedély- és pótlásköteles a BVSZ szerint. A kötelező pótlás mennyiségébe a telken belüli növényültetésből csak a faültetés számítható be (fenyő, cserje nem).

### **Környezetvédelmi előírások**

#### **9. §**

- (1) A tervezési terület levegő-tisztaságvédelmi szempontból a Védett I. kategóriába tartozik, az e kategóriának megfelelő kibocsátási és immisziós határértékek tartandók be.
- (2) A közúti közlekedésből származó zajterhelés megengedett egyenértékű. A hangnyomás szintje 65/55 dB(A). A határérték alá nem csökkenthető zajterhelés miatt az érzékeny homlokzatokon passzív akusztikai védelem szükséges.
- (3) A közcsatornába vezetett szennyvíz minősége a 4/1984.(II.7.) OVH rendelet értékeit kell, hogy kielégítse.
- (4) A területen található környezetkárosító hulladékokat vagy a veszélyes mértékben szennyezett talajt a területelőkészítés során el kell távolítani.
- (5) A keletkező veszélyes hulladékot biztonságos módon szükséges átmenetileg tárolni, rendszeres elszállításukról gondoskodni kell.
- (6) Az üzemanyagtöltő állomás csak úgy üzemeltethető, hogy működése a környezetre nézve káros hatással, a jogszabályokban és hatósági előírásokban megállapított határértékek túllépésével nem járhat.
- (7) A tervezett üzemanyagtöltő állomás - a levegőminőség védelme érdekében - az emisszió csökkentése érdekében aktív benzingőz-visszaszívásos rendszerrel alakítandó ki.
- (8) A talaj védelme érdekében az üzemanyag-tárolás csak kettősfalú, korrózióálló, biztonsági rendszerrel alakítható ki.
- (9) A felszíni és felszín alatti vizek, és a talaj minőségének védelme érdekében a töltőállomás, és a szerviz területén összegyűlő csapadékvíz takarítóvíz a gépjárműmosó szennyezett víz csak olajfogó műtárgy közbeiktatásával vezethető a közcsatornába.

## **Egyéb rendelkezések**

### **10. §**

- (1) Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) Jelen szabályozás jóváhagyásával az R-33120 és az R-33423/88. sz. RRT-ben foglaltak hatályon kívül kerülnek.

Budapest, 1997. február 25.

Pammerné Gaál Ágnes  
aljegyző

Csécsei Béla  
polgármester