

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata  
Képviselő-testületének

**14/2007. (V. 30.) számú  
RENDELETE**

**a Budapest, IV. ker. Újpest - Káposztásmegyer  
BKV végállomás és környezete**

(Óceánárok út – kerülethatár – Szilas-patak – Sporttelep utca által határolt terület)

**kerületi szabályozási terve**  
jóváhagyásáról

Budapest Főváros IV. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés c) pontjában, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 14. § (3) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja és jóváhagyja a kerületi szabályozási tervet.

**1. §**

A rendelet hatálya és alkalmazása

- (1) A jelen rendelet hatálya Budapest, IV. kerület Óceánárok út – kerülethatár – Szilas-patak – Sporttelep utca által határolt területre (a továbbiakban: terület) terjed ki.
- (2) A területen területet felhasználni, építési telket kialakítani, építményt, építményrészlet, épület-együttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését – részben vagy egészében – megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak a jelen rendelet és a mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad. A rendeletet, valamint a szabályozási tervet a területre vonatkozó, valamint az általános érvényű egyéb helyi önkormányzati rendeletekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) Az ezekben nem szabályozottak tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 21.) Korm. rendelet (OTÉK), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. számú rendelet (BVKSZ) előírásait, valamint a vonatkozó szabványokat kell betartani.

**2. §**

Telekalakításra vonatkozó előírások

Különböző építési övezetekbe, övezetekbe sorolt telkeket egyesíteni, közös határvonalakat megváltoztatni csak a KSZT-nek megfelelően lehet.

**3. §**

A beépítésre vonatkozó előírások

Új épületet elhelyezni a Szabályozási tervlapon jelölt „tervezett szabályozási vonal” vagy „építési övezet, övezet határ” által érintett telken csak a telekrendezést követően lehet.

#### 4. § Kerítés létesítése

- (1) A területen csak az I-IV/SZ építési övezetben elhelyezett P+R parkolók, valamint a Z-KP-IV/1 övezetben elhelyezett kutyafuttató és játszókert lehatárolására lehet kerítést elhelyezni, legalább 90 %-os áttörtséggel.
- (2) Kutyafuttató lekerítéséhez legfeljebb 80 cm magas kerítés alkalmazható.

#### 5. § Örökségvédelem

A területen tervezett földmunkákat (bontás, magas- és mélyépítés, közművesítés) csak régészeti szakfelügyelet mellett lehet elvégezni. A szakfelügyelet során próba- vagy megelőző feltárásra is sor kerülhet. A régészeti szakfeladatok elvégzésére a Budapesti Történelmi Múzeum jogosult.

#### 6. § Közhasználat céljára átadott területekre vonatkozó előírások

- (1) A szabályozási terven jelölt gyalogos kapcsolat biztosítása érdekében közhasználatra átadott, az intézményépület nyitvatartási ideje alatt korlátozás nélküli, közvilágítással ellátott, legalább 5 m széles gyalogos közlekedésre alkalmas felület alakítandó ki, az érintett ingatlanokra vonatkozó átjárási szolgálat bejegyzésével.
- (2) A P+R parkoló teljes területét közhasználatra át kell adni, szükség esetén időbeli korlátozással.

#### 7. § Közlekedési létesítmények

- (1) A területen az I-IV/SZ építési övezet „B” jelű területének, valamint a KL-KÉ-IV övezet déli részén helyezhető el P+R parkoló. A két területrészen összességében legalább 300 parkoló-férőhely alakítandó ki.
- (2) A távlati külső keleti körút tervezett szakaszán sem gyalogos-, sem gépjármű-bejárat nem létesíthető, valamint szintbeni gyalogosátkelő csak az Óceánárok utcai csomópontban alakítható ki.

#### 8. § Közművesítés, közműlétesítmények

- (1) Bármely épület elhelyezése csak közművesített telken történhet, a használatbavételi engedély feltétele a megvalósult közműcsatlakozás.
- (2) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót veszített vezetéklétesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (3) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos és takarékos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (4) A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) zavartalan üzemeltetéséhez szükséges területet biztosítani kell.
- (5) A közüzemi víznyomócső hálózaton csak DN 100 méretű föld feletti tűzcsapok létesíthetők.

- (6) Az Óceánárok utca mellett lévő 10 kV-os kábeleket telekalakítás után a mélyépítési munkák megkezdése előtt ki kell váltani úgy, hogy közterületre kerüljenek.
- (7) Új transzformátort épületen belül kell elhelyezni és a közterületről, szállító járművel történő megközelítését biztosítani kell.
- (8) A Külső Szilágyi út mellett lévő Fv 2xDN 600 mm méretű távfűtő vezeték és a mélyépítési munka helyszíne között legalább 3 méter távolságot kell tartani, illetve a FŐTÁV Rt.-vel kell egyeztetni.

## 9. §

### A zöldfelületek védelme

- (1) A Külső Szilágyi út fővárosi jelentőségű védett fasora az Óceánárok utcáig kiegészítendő.
- (2) A Szilas-patak északi oldalán található kerékpárút menti fasor megtartandó, kiegészítendő.
- (3) Az Óceánárok utca és a Külső keleti körút tervezett szakasza mentén a szabályozási tervlapon feltüntetett helyeken fasor telepítendő, illetve a meglévő kiegészítendő.
- (4) Fasortelepítésnél, kiegészítésnél várostűrű, előnevelt, többszörösen iskolázott, „útsorfa” minőségű fák ültetendők legalább 8-8 méter távolságban. Az ültetéssel egy időben az öntözés lehetőségéről is gondoskodni szükséges.
- (5) A területen 10-cm-nél nagyobb törzsátmérőjű élőfát kivágni – kivéve a gyümölcsfákat – kertészeti szakvélemény által igazolt növény-egészségügyi, élet- és vagyónvédelmi okból, illetve építési tevékenység miatt, csak engedéllyel lehet.
- (6) Kivágott fák pótlásáról ugyanazon telken a kérelmezőnek kell gondoskodni úgy, hogy a pótlást a kivágott fák 1 méter magasságban mért össz-törzsátmérőjének 100 %-át, előnevelt fákból kell telepíteni. Ha a fapótlás, vagy annak egy része a telek adottságai miatt az adott telken belül nem teljesíthető, akkor az önkormányzat által kijelölt területen kell a fapótlási kötelezettséget teljesíteni.
- (7) A Szilas-patak partvonalától számított 30 m-es sávon belül nem lehet épületet, építményt elhelyezni. A patak partjának rehabilitációs munkáinál, az építési engedélykérelem részeként szaktervező által készített kertépítészeti, illetve vízügyi munkarészt is csatolni kell.

## 10. §

### A települési környezet védelme

- (1) Az Óceánárok utca, a Külső Szilágyi út és a Külső keleti körút tervezett szakaszára néző épületek homlokzatait passzív akusztikai védelemmel kell ellátni. Az építési engedély részeként erre vonatkozó vizsgálatokat és javaslatokat tartalmazó munkarészt is be kell nyújtani.
- (2) Mélygarázsok szellőzését gépészeti úton kell biztosítani, az elszívott szennyezett levegőt csak az illetékes szakhatóság által előírt módon és helyen szabad a külső légtérbe bocsátani.
- (3) Földmunkák során biztosítani kell a környező területek porszennyezés elleni védelmét.
- (4) A hatályos felszín alatti vízminőség-védelmi rendelet „kiemelten érzékeny” felszín alatti vízminőség-védelmi kategória szerint vonatkozó határértékei betartandók.
- (5) A területen új építmény, illetve nyomvonalas létesítmény építése, csak részletes talajmechanikai szakvélemény elkészítése után engedélyezhető, különös tekintettel a „kiemelten érzékeny” talajvízrendszerre.

- (6) Terepszint alatti építmények létesítésénél a talajvíz szabad áramlását biztosítani kell.
- (7) A burkolatokról elvezetett csapadékvizek, csak olajfogó műtárgyon keresztül vezethetők a közcsatornába.

### 11. §

#### Az I-IV/SZ jelű

#### szabadonálló beépítésű intézményterület előírásai

- (1) Az építési övezetben elhelyezhető:
- kereskedelem épületei,
  - szolgáltatás épületei,
  - vendéglátás épületei,
  - egyéb közösségi szórakoztató épületek,
  - parkolóházak,
  - üzemanyagtöltő állomás.
- (2) Az építési övezet szabályozási határértékeit az alábbi táblázat tartalmazza:

keretövezet <b>I</b>		<b>a telek</b> megengedett				szinterületi mutató	legkisebb zöldfelület (%)	<b>az épület</b> megengedett magassága	
<b>építési övezet</b>		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége				Ém <sub>min</sub>	Ém <sub>max</sub>
jele	pozíció	terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)	tszf (%)	tsza (%)			(m)	(m)
<b>I-IV/SZ</b>	szabadonálló	<b>5000</b>	-	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>1,5</b>	<b>35</b>	<b>5,0</b>	<b>16,0</b>

- (3) A Szabályozási Terven jelölt helyen a gyalogos átközlekedés lehetőségét biztosítani kell.
- (4) A Szabályozási tervlapon „A” jellel ellátott területre az alábbi részletes előírások vonatkoznak:
- Töltőállomás még többszintes épület földszintjén sem létesíthető.
  - Az Óceánárok utca és a Hajló utca tengelyében építészeti hangsúly alakítandó ki. A tervezett kialakításról látványterv készítenendő, melyről ki kell kérni az önkormányzati tervtanács állásfoglalását.
  - Földszintes épület nem létesíthető.
- (5) A Szabályozási tervlapon „B” jellel ellátott területre az alábbi részletes előírások vonatkoznak:
- Az Óceánárok út mentén – kizárólag személygépkocsik számára – töltőállomás létesíthető.
  - Amennyiben a területen elhelyezendő P+R parkolók számára parkolóház létesül, annak magassága nem érheti el az „A” jelű területen épülő létesítmény legnagyobb homlokzatmagasságát.

### 12. §

#### A KL-KÉ-IV jelű

#### közlekedéssel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgáló terület előírásai

- (1) Az övezetben elhelyezhető:
- információs- és szolgáltató iroda,
  - szolgálati pihenő
  - váróterem és várakozóterek, pihenők
- (2) A buszvégállomás tervezésekor figyelembe kell venni az intézményterület felé kitző gyalogos főirány zavartalan működését.

### **13. §**

#### **Az Z-KP-IV jelű közpark területek általános övezeti előírásai**

- (1) A övezetben az Óceánárok utca és a Külső keleti körút tervezett szakasza mentén 15 méter széles védő zöldsáv létesítendő háromszintes növényállomány telepítésével, melyet úgy kell kialakítani, hogy a lombkoronaszintet várostűrő fafajok alkossák. Ebben a sávban parkoló, sportpálya, játszókert, pihenőkert nem helyezhető el.
- (2) Az övezetben – kivéve a védő zöldsávot – csak a puha-keményfa ligetnek megfelelő honos fákat (magas kőris, vénic szil, mézgás éger, szürke nyár, dió, gyertyán, török mogoró), vagy azok várostűrő változatait lehet ültetni.
- (3) A tervezett sétautakat és teresedéseket vízáteresztő módon kell kialakítani.
- (4) A közpark létesítésénél, felújításánál az építési engedélykérelem részeként szaktervező által készített kertépítészeti munkarészt is csatolni kell.

### **14. §**

#### **Az Z-KP-IV/1 jelű rekreációs közpark övezeti előírásai**

- (1) Az övezet területén kutyafuttató létesítendő, a Szilas-patak nyomvonalától számított 40 méteres sávon kívül.
- (2) Kutyafuttatót és a játszókertet csak elkerítve, de a közhasználat számára el nem zárt módon kell kialakítani.
- (3) Játszókeret és sportterület között minimum 20 m-es távolságot kell tartani.

### **15. §**

#### **Az Z-KP-IV/2 jelű korlátozott használatú közpark övezeti előírásai**

- (1) A övezet területén játszókert, sportkert, kutyafuttató, illetve épület – az őrzés építményeinek kivételével – nem helyezhető el.
- (2) A legnagyobb megengedett beépítési mérték 0,5 %.
- (3) Az épület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m<sup>2</sup>.

### **16. §**

#### **Záró rendelkezés**

- (1) A jelen rendelet 1. számú mellékletét a területre vonatkozó szabályozási terv képezi.
- (2) A jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.