

Budapest Főváros, IV. kerület Újpest Önkormányzat
Képviselő-testületének
3/2010. (II. 1.) számú rendelete

Budapest, IV. kerület – Újpest
Labdarúgó utca – Irányi D. utca – Baross utca – Fülel utca
által határolt terület
építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pont szerint az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A szabályzat hatálya

- (1) A jelen rendelet hatálya a Budapest Főváros, IV. kerület – Újpest, Labdarúgó utca – Irányi D. utca – Baross utca – Fülel utca által határolt területre (a továbbiakban: a terv területére) terjed ki.
- (2) A terv területén területet felhasználni, építési telket kialakítani, építményt, építményrészt, 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 építési szabályzat és a mellékletét képező szabályozási terv szerint szabad. Az építési szabályzatot, valamint a szabályozási tervet a terv területére 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.
- (4) A Szabályozás Terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
 - a) a szabályozási vonalat,
 - b) az övezethatárt,
 - c) az övezeti besorolást, illetve a besoroláshoz rendelt paramétereket,
 - d) a telek megtartandó zöldfelületét
 - e) a beültetési kötelezettséget
 - f) a kötelező fásítást
 - g) a kerületi jelentőségű közlekedési célú közterületeket (KT-IV)
 - h) az övezetbe nem sorolt, út célú közterületeket
 - i) a régészeti érdekű területeket
 - j) a műemléki környezet határát
 - k) a kötelező megszüntetést.
- (5) A terv kötelező elemeitől való eltérni csak a jelen rendelet, illetve a terv előzetes módosítását követően lehet.
- (6) A terven irányadónak kell tekinteni
 - a) az építési hely határát,
 - b) a javasolt telekhatárokat
 - c) a javasolt megszüntetéseket
 - d) a telephelyek behajtóit
 - e) a jelentős gépjárműtároló határát és férőhelyszámát
 - f) a parkolás céljára kijelölt területek határát.
- (7) Az irányadó szabályozási elemektől való eltérés a jelen rendeletben foglaltak keretei között történhet.

- (8) A terv alkalmazása szempontjából a szabályozási terven feltüntetett építési hely irányadó, az övezeti előírások keretei között a telekalakítások során változhat. A tervtől eltérő telekalakítás esetén az építési helyet az egyes építési övezetek előírásai szerinti építési határvonalakkal – a telek elő-, oldal- és hátsókerterjét meghatározó vonalak – kell meghatározni.

2. §

Az egyes telkek beépítésére vonatkozó rendelkezések

- (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épületen csak olyan építési munka végezhető, amely nem eredményezi az érintett épület (épületrész) tömegének vagy szintterületének növekedését.
- (2) A kétlépcsős engedélyezési eljárás szabályait kell alkalmazni – azaz a tervezés első lépcsőjében előzetes elvi engedélyezési tervet kell készíteni – az új, 500 m²-nél nagyobb alapterületű és/vagy két szintnél magasabb épületekre és létesítményekre. Az elvi engedélyezési tervben részletezni kell a tervezett épület, létesítmény
- funkcióját,
 - pontos építési helyét,
 - a telekhatárok menti létesítménynél az attól és a környező telkek épületeitől való távolságokat,
 - zártorú beépítés esetén a csatlakozó épületekkel való kapcsolatot,
 - szomszédos épületekhez való viszonyát, attól mért (védő)távolságait,
 - tervezett gépjárműforgalmát, parkoló-igény kielégítésének módját,
 - esetleges külső, közvetlen közterületi kapcsolatainak (személy-, vagy teherforgalmi bejáratainak) helyét, kialakításának módját,
 - (lakóépülettől 50 m-en belüli épület, létesítmény esetén) a funkcióból eredően várható környezeti hatásokat, a vonatkozó környezeti határértékeknek való megfelelést, valamint
 - egyéb építési paramétereit.
- (3) A (2) bekezdésben részletezett tartalmú elvi engedélyezési tervet – a hatósági elbírálásra történő előterjesztés előtt – be kell mutatni az Újpesti Tervtanácsnak. Az elvi engedélyezési tervet – a szabályozási terv és a jelen előírások keretei között – a Tervtanács állásfoglalásának ismeretében az építési hatóság hagyja jóvá. Az építési hatóság a tervtanács állásfoglalás figyelembe vételével, valamint a szakhatóságok előírásaiban foglaltak alapján az elvi engedélyben – az engedélyezési terv készítéséhez – további követelmények teljesítését írhatja elő.
- (4) A (3) bekezdésben foglalt eljárás nem helyettesíti a Tervtanács működéséről szóló önkormányzati rendeletben foglalt – az engedélyezési tervek tervtanácsai bemutatására vonatkozó – kötelezettséget.
- (5) Új épület létesítése, valamint meglévő épület rendeltetésének – engedélyhez kötött építéssel együtt járó – részleges vagy teljes megváltoztatása esetén az építési engedélyezési tervnek tartalmaznia kell az épület (építmény) közterületről látható felületén elhelyezhető reklám-, illetve hirdető-berendezések megoldását.
- (6) A (5) bekezdés szerint tervezett reklám- és hirdető-berendezések tartó-, illetve hordozó felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok méretei, arányai és alkalmazott anyagai illeszkedjenek az érintett épület (építmény), valamint egyéb felület építészeti megoldásaihoz. Az engedélyezett tervnek megfelelően a tervezett reklám-, és hirdető-berendezések tetszőleges sorrendben szerelhetők fel és a szerkezeten belüli tényleges reklámfelületek külön terv nélkül alakíthatók ki úgy, hogy az alkalmazott tipográfia és grafika, valamint a kiválasztott színek lehetőleg illeszkedjenek az érintett épület karakteréhez. Az épület sajátos építészeti adottságait figyelembe véve, a városkép esztétikus kialakítása érdekében az építési hatóság – a főépítész javaslatára, illetve egyetértésével – a reklám- és hirdető-berendezések elhelyezéseinek sorrendjét (ütemezését) meghatározhatja.

3. §

A terv területének felhasználása

A terv területe felhasználás szerint:

- * intézményterület (**I-IV/**) építési övezetek (BVKSZ 40. §) és

- * munkahelyi (**M-IV/**) építési övezetek (BVKSZ 46. §)


4. §

Az intézményterületek, az **I-IV** jelű építési övezetek általános előírásai

- (1) Az intézményterületeken a BVKSZ 36.§ (3) bekezdése szerint:
- közintézmények épületei,
 - igazgatási épületek,
 - irodaépületek,
 - szálláshely-szolgáltató épületek,
 - szolgáltatás épületei,
 - vendéglátás épületei,
 - egyéb közösségi szórakoztató épületek,
 - sportépítmények,
 - a kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
 - a legfeljebb 2000 m² kereskedelmi célú bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épületek,
 - lakóépületek,
 - parkolóházak
 - valamint az a)-l) pontban felsorolt épületeket kiszolgáló és kiegészítő funkciójú épületek helyezhetők el, amennyiben azok terhelési határértéke nem haladja meg az intézményterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket.
- (2) A vegyes területeken
- nagykereskedelmi, valamint a BVKSZ 36.§ (4) bekezdése szerinti önálló ipari, raktározási épület
 - ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
 - üzemanyagtöltő állomás,
 - nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (3) A vegyes területeken a melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - hulladékártály-tároló,
 - kerti építmény,
 - kerti víz- és fürdőmedence,
 - napkollektor,
 - kerti épített tűzrakóhely,
 - kerti lugas, továbbá lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vízszintes vetülettel,
 - folyadék- és gáztároló,
 - kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
 - szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (4) Új beépítés esetén a jogszabályokban előírt számú parkoló legalább 50 %-át épületen belül (a pincszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület csak a Füleki utca mentén lévő aprótelkes területen építhető. Nem lakáscélú épület esetleges látogató- vagy ügyfélforgalma számára a telken belül az utcáról jól megközelíthető módon a hatályos jogszabályok alapján számított mennyiségen belül vagy felül legalább 10 %-nyi, de legalább 2 többlet-parkolóhely kialakításáról kell gondoskodni. Lakófunkciót is magába foglaló vegyes rendeltetésű épület esetén a nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egységekhez a többlet-parkolóhelyeket nem kell biztosítani abban az esetben, ha a lakásokhoz tartozó parkolóhelyek terepszinten elhelyezett része az utcáról közvetlenül megközelíthető és száma legalább az előírt parkolómennyiség 30 %-a.
- (5) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket az 1. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

1. számú táblázat

INTÉZMÉNYTERÜLET

keretövezet jele I		a telek megengedett							az épület megengedett				
építési övezet jele		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		színterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság			
I-IV	terület		szélesség	terepszint felett	terepszint alatt	(m ²)					(m)	(%)	(%)
jele	pozíció												
Intézményterület													
I-IV-3	közbenső sarok	Z (K)	800	15	40	70	1,25	30	6,0	7,5			
I-IV-7		SZ	1000	20	45	65	1,4	35	4,5	7,5			
I-IV-9		SZ	2500	25	40	65	2,0	35	6,0	14,5			

(K) Kialakult beépítési mód

Z Zárt sorú beépítési mód

SZ Szabadon álló beépítési mód

(6) Az **I-IV-3** jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

- Az övezetek jellemzően az Irányi D. utca és a Füleki utca menti meglévő és átalakuló intézményi terület építési övezetei, ahol új lakás vagy lakóépület csak a hatályos jogszabályoknak megfelelő környezeti feltételek biztosítása esetén létesíthető, egyéb a keretövezetben meghatározott épület létesítése esetén a meglévő lakóépületek lakhatási feltételei nem romolhatnak.
- Az övezetekben új beépítés esetén a Baross utca mellett a földszinten lakás nem létesíthető. Az Irányi D. utcánál 5,0 m, a Labdarugó utca mentén 10 m előkert biztosítandó. Az oldalkert az Irányi D. utca menti övezethatár mentén legalább az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele, a Labdarugó utca mentén legalább az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság értéke. A Füleki utca mentén hátsókeretet nem szükséges biztosítani, de a telek hátsó 6 m széles sávjában kizárólag gépjárműtároló épületek helyezhetők el az övezetben előírt beépítettség keretei között a beépített oldalhatár és hátsó telekhatár szögletében a szomszédos telkeken álló hasonló rendeltetésű épületekkel egy tömegben, legfeljebb a hátsó telekhatár 1/3-ad hosszán. Meglévő szabadon álló épület esetén a gépjárműtároló épület elhelyezését a szomszédos telkek beépítését figyelembe véve kell meghatározni.
- Az egyes telkeken a zárt sorú építési helyen belül az épületeket a szomszédos telkek beépítésének figyelembe vételével kell elhelyezni.
- A kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladó telkek esetében a legnagyobb építménymagasság 11,0 m lehet, az e) és f) pont szerinti feltételek teljesülése esetén.
- Az egyes telkek beépítése során a szomszédos övezetek, telkek telekhatárai menti beépítés során az övezetben megengedett építménymagasság csak korlátozottan, a szomszédos telkek beépítéséhez illeszkedően érvényesíthető. Az illeszkedés megvalósulását az önkormányzati tervtanács véleményének figyelembe vételével az építési hatóság állapítja meg.
- Az oldalhatáron álló homlokzatmagasság – kivéve a telekhatáron meglévő épülethez illeszkedően csatlakozó szomszédos épületeket – sehol nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb építménymagasság értékét. (A számítás során a legfeljebb 6 m gerincmagasságú tetőt lezáró háromszögletű oromfalakat figyelmen kívül kell hagyni.)

(7) Az **I-IV-7** jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

- a) Az övezet jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi, kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények területeinek építési övezete, ahol lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat.
 - b) Az övezetben az oldal- és hátsókert az övezethatárok mentén biztosítandó, mérete a megengedett legnagyobb építménymagasság fele, kivéve a Baross utca melletti bejárat környezetét, ahol az oldalkert mérete 7,5 m.
- (8) Az **I-IV-9** jelű építési övezetekre vonatkozó előírások:
- a) Az övezetben új lakóépület csak a hatályos jogszabályoknak megfelelő környezeti feltételek biztosítása esetén létesíthető.
 - b) A teljes telephely funkcióváltása esetén új építés csak a 2.§ (3) bek. szerinti kétlépcsős engedélyezési eljárás szerint történhet.
 - c) Az övezetben az előkert mérete 10,0 m, az oldalkert 7,25 m, a hátsókert 6,0 m.

5. §

A munkahelyi,

M-IV

jelű építési övezetek előírásai


- (1) Az építési övezetben elhelyezhető épületek:
- a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak,
 - b) a kereskedelem építményei,
 - c) ellátó, szolgáltató építmények,
 - d) a kutatás, fejlesztés építményei,
 - e) parkolóházak, egyéb parkolási célú létesítmények (pl. parkoló-lemez, szint alatti parkoló garázs),
 - f) önálló intézményi épület,
 - g) önálló irodai épület,
 - h) bemutatóterem,
 - i) informatikai épület,
 - j) szolgáltató épület,
 - k) szociális épület,
 - l) szolgálati lakás.
- (2) Az építési övezetben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el önálló lakóépület.
- (3) Az övezetben üzemanyag-töltőállomás, autómóso csak elvi építési engedélyben meghatározott módon és feltételekkel létesíthető (az elvi építési engedély iránti kérelemhez benyújtott dokumentációt előzetesen be kell mutatni a tervtanács előtt).
- (4) 2000 m²-nél nagyobb kereskedelmi célú bruttó szintterületű épület csak abban az esetben létesíthető, amennyiben közlekedési hatástanulmány igazolja a környezet közlekedési és tömegközlekedési kapacitásának megfelelőségét.
- (5) A Baross utcai telkek út menti 40 m széles sávjában csak intézményjellegű létesítmények helyezhetők el és szabadtéri raktározás nem folytatható, kivéve a késztermékek kereskedelmi célú bemutatását. A telkek Baross utca menti, intézményjellegű funkciók elhelyezésére szolgáló sávját I. ütemben kell beépíteni.
- (6) Az övezet intézményi építési övezetekkel határos részein az épületek telepítését, funkcionális kialakítását olyan módon kell megoldani, hogy az egyes telephelyek működése (üzemi-közlekedési zaj, stb.) a szomszédos telkek felhasználását, használatát ne zavarja. (Pl. A raktárépület kamionos rakodólétesítményeit, a kamion utakat és parkolókat a környező intézményi területektől épülettel vagy egyéb környezetvédelmi célú létesítménnyel, illetve zöldfelülettel takartan kell elhelyezni. Az elsődlegesen védelmi célú épületek vagy építmények, illetve zöldfelületek megvalósulása az építési engedély kiadásának feltétele.)
- (7) A létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót – beleértve a saját tulajdonú tehergépjárművek elhelyezését szolgáló parkolót is – telken belüli terepszinten fásított parkolóban, terepszint alatt vagy épületen belül (a pinceszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni. Az esetleges látogató- vagy ügyfélforgalom számára a telken belül az utcáról jól

megközelíthető módon a normatív módon számított mennyiségen belül vagy felül legalább 10 %-nyi, de legalább 3 parkolóhely kialakításáról kell gondoskodni.

- (8) Az övezet területén megengedett legnagyobb építménymagasságot a környezetre figyelemmel lehet alkalmazni. Új építés esetén - különösen a csatlakozó, más övezeti besorolású területek határán - a környezethez való illeszkedést az építési engedélyezési eljárás keretében igazolni kell.
- (9) Az övezetben az előkert mérete 5,0 m, az oldalkert 5,5 m, a hátsókert 12,0 m.
- (10) Az övezetek területén a telkekre és az építményekre vonatkozó jellemzőket a 2. számú táblázat felhasználásával kell meghatározni.

2. számú táblázat

MUNKAHELYI TERÜLETEK

keretövezet jele M		a telkek megengedett						az épület megengedett		
építési övezet jele		beépítés módja	legkisebb Méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
M-IV	terület		szélesség	terepszint felett	terepszint alatt	(m ² /m ²)				
jele	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)	
munkahelyi területek										
M-IV-3		SZ	1500	22	45	60	1,0	25	4,0	11,0

SZ Szabadon álló beépítési mód

6. §

Az építési telkek zöldfelületi kialakítására vonatkozó előírások

- (1) Az építési telkek kötelező legkisebb kialakítandó zöldfelületi mértékét az építési övezetek előírásai határozzák meg.
- (2) Valamennyi övezetben az építmények használatba vételének feltétele a kötelező zöldfelület kialakítása.
- (3) Az **I-IV-7**, **I-IV-9** és az **M-IV-3** jelű építési övezetekben a telkek meglévő zöldfelületeit érintő építési engedélyezési tervhez kertépítészeti tervet kell készíteni, melynek tartalmaznia kell 1:200 ma-ban a kert épített, burkolt és zöldfelületi elemeit, azok közműhálózattal összhangban megtervezett térbeli elhelyezkedését tartalmazó kertépítészeti funkcionális tervet, a kertépítéshez szükséges vízszintes és magassági értelemben meghatározó kitzzési tervet és növénykiültetési tervet. Kertépítészeti tervet kizárólag tervezési jogosultsággal rendelkező táj- és kertépítésmérnök készíthet.
- (4) Az építési telkek zöldfelületeinek területi védelméről, biológiai értéknöveléséről *a kivágott fák és a zöldfelületek pótlásáról szóló helyi rendelet*, továbbá a jelen előírások érvényesítésével kell gondoskodni.
- (5) Az építési telkek kötelező zöldfelületének minden 150 m²-e után gondoskodni kell
 - legalább 1 db közepes-, vagy nagy lombkoronát növelő, város- és árnyéktűrő fa és 20 db cserje, vagy árnyéktűrő talajtakaró,
 - amennyiben a fatelepítés a kialakult állapotok miatt nem lehetséges, úgy összesen 40 db cserje telepítéséről és fenntartásáról.
- (6) A beültetési kötelezettségű területet teljes egészében, az építési telkek egyéb zöldfelületeinek legalább 1/4-ét az építmények és a közművek védőtávolságainak betartása mellett háromszintű növényzet (gyep-, cserje- és lombkoronaszint együttesen) alkalmazásával kell kialakítani. Egyszintű növényzet (gyepszint) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb 1/3-át boríthatja.
- (7) A környezet- és városképvédelmi szempontból szükséges fásítást a terven jelölt helyeken kötelező megvalósítani. A fasorok legfeljebb 8 m tőtávolsággal, azonos korú és fajú egyedekből, előnevelt faiskolai sorfák8ból alakítandók ki.

- (8) A telektulajdonos köteles az előírások szerint kialakított zöldfelületet rendeltetészerűen fenntartani, a zöldfelületek minőségéről, biológiai aktivitásáról folyamatosan gondoskodni.
- (9) Az építési telken belül az 5 férőhelynél nagyobb kapacitású új parkoló csak fásítva alakítható ki. Egyoldali parkoló típus esetén legalább 3-3 gépkocsi-állásonként, kétoldali parkoló típus esetén legalább 6-6 gépkocsi-állásonként 1-1 nagytermetű fa ültetése kötelező. A használati cél mielőbbi megvalósulása érdekében a fásításhoz többször iskolázott, legalább 5 cm törzsátmérőjű faegyedeket kell felhasználni.
- (10) Ahol ezt a szabályozási szélesség lehetővé teszi, utcák mentén a meglévő hiányos fasorokat ki kell egészíteni a közlekedésbiztonsági szabályok figyelembevételével.

7. §

Közlekedési területek és létesítmények

- (1) A területet határoló közutak osztályba sorolása és szabályozási szélessége a következő:
- a) Baross utca:
 - gyűjtőút: B.V.c.B.
 - a jelenlegi 20 m szabályozása megtartandó.
 - b) Irányi Dániel utca
 - gyűjtőút: B.V.c.B.
 - a jelenlegi kb. 11 m szabályozása megtartandó.
 - c) Labdarúgó utca:
 - kiszolgáló út: B.VI.d.B.
 - a jelenlegi kb. 11 m szabályozása megtartandó.
 - d) Fülel utca:
 - kiszolgáló út: B.VI.d.B.
 - jelenlegi kb. 9 m szabályozása megtartandó.

8. §

Közműhálózatok és közműlétesítmények

- (1) A területen – közterületi és telken – belüli ellátó hálózatok (közműhálózatok) és létesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat, szabványokat kell érvényesíteni. A vezetékekre és létesítményekre vonatkozó előírások szerinti védőtávolságokat, biztonsági övezeteket biztosítani kell. A védő-, illetve biztonsági övezeten belül mindennemű tevékenység csak az érintett üzemeltető hozzájárulásával végezhető.
- (2) A területen új létesítmény építeni, vagy meglévő épület a rendeltetését megváltoztatni csak teljes közműellátás esetén lehet.
- (3) Feleslegessé vált közműhálózatot, telken belüli szolgáltató-hálózatot, vagy -létesítményt el kell távolítani, felhagyott vezeték, vagy létesítmény nem maradhat sem a földben, sem a föld felett.
- (4) A területről a szennyvizeket a városi hálózathoz csatlakozva zárt csatornában kell elvezetni. A talajvíz és a talaj védelme érdekében egyéb megoldás még átmenetileg sem létesíthető.
- (5) A területen elhelyezkedő üzemi területéről az ipari, vagy a közcsonnába vezethetőség előírásaitól eltérő szennyezettségű vizeket csak a telken belüli előtisztítás után, az előírásoknak megfelelő vízminőséggel lehet a közcsonnába továbbvezetni. A területen csak olyan előtisztító műtárgy létesíthető, amely – tekintettel a közeli lakóépületekre – nem igényli védőtávolság biztosítását.
- (6) Ha a tervezett létesítmény terepszint alatti legalsó padlószintje a befogadó közcsonna folyásfenék szintjénél mélyebben, vagy közel egy szintben helyezkedik el, akkor a szenny- és csapadékvizeket helyi áttemelővel kell a közcsonnába nyomni.
- (7) A területről a rácsos folyókákkal összegyűjtött felszíni vizek csak zártszelvényű csatornákkal köthetők be a közhálózatba.
- (8) Gyepházagos, vagy más (nem vízzáró) burkolattal ellátott parkoló csak vízzáró réteggel kialakítva létesíthető.
- (9) Nagyobb felületű – 20 férőhely feletti – közlekedési területéről (parkolóról) a csapadékvizet csak benzin- és homokfogón keresztül lehet a csapadék-csatornába vezetni.

- (10) 500 m² felületet meghaladó új építmény tetőzetén keletkező csapadékvíz telken belüli ideiglenes tárolását – 50 m²-enként 1 m³-nyi térfogatú – csapadékvíz-tározó létesítésével kell biztosítani. A tározóba a keletkezett csapadékvíz csak megfelelő előszűrést követően vezethető. Zöldtető létesítése esetén a tározó kapacitása 75 %-kal csökkenthető.
- (11) A levegőtisztaság védelme érdekében termikus célú energiaellátásra csak vezetékes energiahordozó (villamosenergia, távhő, vagy földgáz illetve megújuló energiahordozó) használható.
- (12) Reklámvilágítással, telken belüli térvilágítással kápráztatást, vakítást, továbbá ártó fényhatást okozni, egyéb ingatlan, illetve közterület használatát korlátozni nem szabad.
- (13) Műholdvevő, illetve távközlési, adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve, illetve takaritan helyezhető el.

9. §

Környezetvédelmi előírások

- (1) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan tevékenységhez szükséges építmény létesíthető, hasznosítható, amelynél a következők egyidejűleg teljesülnek:
 - a) a tevékenység légszennyezőanyag emissziója a vonatkozó levegőtisztaság-védelmi követelményeknek, illetve a környezetvédelmi engedélyben meghatározott előírásoknak megfeleltethető,
 - b) a tevékenység a környező területeket zavaró mértékű diffúz légszennyezéssel nem terheli,
 - c) a tevékenység a környező területeket zavaró mértékű bűzhatással nem terheli,
 - d) a szomszédos létesítmények használatát a zajvédelemről szóló jogszabályokban meghatározott mértéken túli üzemi zajterheléssel nem zavarja,
 - e) a tevékenység során keletkező kommunális-, az azzal együtt kezelhető termelési (együttesen települési hulladék), valamint az egyéb termelési hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),
 - f) a tevékenység során keletkező veszélyes hulladék ártalmatlanítása a hatályos jogszabályok előírásai szerint biztosítható,
 - g) szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt és a felszín alatti vizeket nem veszélyezteti és nem károsítja.
- (2) A területen belül fedetlenül csak olyan anyag tárolható, amely nem okoz a felporzással diffúz légszennyezést, az anyagbemosódással talajszennyezést és a látványával a közterület felé látszó vizuális zavaró hatást.
- (3) A területen telekalakítás, építési munkálatok, valamint egyéb változtatások csak a korábbi területhasználat során feltételezhetően felhalmozódott talajszennyeződés feltárása és ártalmatlanítása után, vagy azzal egy időben történhet.
- (4) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a területen kizárólag zárt térben, a munkaegészségügyi és kémiai biztonsági jogszabályokat is betartva folytathatók.
- (5) A terület a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület, ezért talajszennyező anyagok raktározása, tárolása, kezelése kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljazaton végezhető.
- (6) A területen keletkező települési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani.
- (7) A létesítményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.
- (8) Az építést megelőző bontások és az építés során keletkező, ellenőrzött összetételű és minőségű építési (inert) törmelék csak környezetvédelmi engedéllyel rendelkező, inert hulladék befogadására is engedélyezett hulladéklerakón helyezhető el, amiről erre engedéllyel rendelkező hulladékszállító szolgáltató bevonásával vagy egyénileg is lehet gondoskodni.

- (9) A létesítményekben keletkező veszélyes hulladékok (pl. olajos rongy, fáradt olaj, festékes flakon) gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell gondoskodni.
- (10) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. A zöldhulladék ártalmatlanítása komposztálása helyben, illetve a szelektív hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás keretei között oldható meg a helyi rendelet figyelembe vételével.
- (11) A terület tulajdonosának gondoskodni kell arról, hogy a tulajdonán rendezetlen, engedély nélküli, illegális hulladéklerakás/tárolás ne történjen. A magánterületen lévő engedély nélkül (illegálisan) tárolt hulladékok környezeti ártalom nélküli felszámolásáról (elszállítás) és az igénybe vett terület rendeltetés szerinti állapotnak megfelelő rendezéséről a tulajdonosnak kell gondoskodni.
- (12) A területen az üzemi tevékenységből, építési munkákból és közlekedésből eredő környezeti zaj- és rezgésterhelések esetén a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló vonatkozó jogszabály szerinti határértékeket kell betartani.
- (13) Az I jelű intézményi és munkahelyi terület közlekedésből eredő zajterhelésének határértéke lakóutca és gyűjtő utak mentén 65/55 dBA nappal/éjjel értékek.

10. §

A kulturális örökség védelme

- (1) A területen található ismert régészeti lelőhelyet – Baross u. 90./Fülek utca 24. (74259 hrsz), KÖH nyilvántartási azonosító szám: 15663 – és a régészeti érdekű területeket a szabályozási terv ábrázolja.
- (2) A régészeti örökség kezelése kapcsán a hatályos örökségvédelmi jogszabályok szerint kell eljárni.
- (3) Régészeti érdekű területen a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a terepbejárás és/vagy a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E szakfeladatok elvégzésére – a beruházó költségére – az illetékes Múzeum jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt fel kell venni a Múzeummal a kapcsolatot.
- (4) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, – a hatályos jogszabályok (Kötv) szerint eljárva – az illetékes Múzeumot haladéktalanul értesíteni kell.
- (5) A terület Labdarugó utca menti része az Újpesti Vágóhíd (Labdarugó utca 10-12., 74327/1 és 74324 hrsz.) műemléki védelem alatt álló területének műemléki környezetével határos. A műemléki környezetet érintő építési hatósági eljárásokba a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt szakhatóságként be kell vonni.

11. §

Hatályba léptető rendelkezések

A jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.

Budapest, 2010. január 26.