

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**11/2012. (II.28.)**  
**önkormányzati rendelete**

**Budapest, IV. kerület – Újpest**

**Óceánárok u. – Megyeri út kereszteződés környezete**

(az Óceánárok u., a (76566/6) hrsz-ú közterület, a Szilas-patak és a 76544/3 hrsz-ú telek által határolt terület)

**építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

Budapest Főváros IV. kerület – Újpesti Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LVX. tv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási érdekelt szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

**A rendelet hatálya és alkalmazása**

- (1) A jelen rendelet hatálya Budapest IV. kerület - Újpest, Óceán-árok utca – (76566/6) hrsz-ú közterület – Szilas-patak – 76544/3 hrsz-ú telek által határolt területre (a továbbiakban: terület) terjed ki.
- (2) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a fővárosi szabályozási kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FSZKT), és a budapesti városrendezési és építési keret-szabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: BVKSZ) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. §**

**A telekalakítás szabályai**

- (1) Épületet elhelyezni csak a szabályozási terven jelölt szabályozási vonalak alapján történt telekalakítások után lehet. A telekalakításra vonatkozó kötelezettséget akkor lehet teljesítettnek tekinteni, ha a szabályozási tervnek megfelelő tartalmú telekalakítási térrajz földhivatali átvezetése már megtörtént.
- (2) Új nyúlványos telek a területen nem alakítható ki.

**3. §**

**A zöldfelület védelme és kialakítása**

- (1) A szabályozási terven jelölt helyen fasort kell telepíteni. Fasortelepítésnél várostűző, előnevelt, többszörösen iskolázott, „útsorfa” minőségű fák ültetendők. Telepítendő fajta: magyar kőris (*Fraxinus angustifolia* ssp. *Pannonica*). Az ültetéssel egy időben az öntözés lehetőségéről is gondoskodni szükséges.
- (2) A használatbavételi engedély megkéréséig el kell végezni a szabályozási terven jelölt előfásítást. A kijelölt területen a területrész minden 100 m<sup>2</sup>-e után egy, vízparti ökoszisztémába illő, honos fajú (kőris, szil, tölgy), nagy lombkoronájú faegyedet kell ültetni. A területet a fásítás után gyepesíteni kell. E területrész az I-IV/1 jelű építési övezet területén létesíthető vendéglátó egység számára – kizárólag kerti építményekkel – igénybe vehető.
- (3) Az I-IV/1 és E-TG területeket elválasztó övezethatár mentén kialakítandó terepalakulaton – rézsűfelületen – állékonysági, defláció megelőzési, vízháztartás optimalizálási illetve esztétikai okokból többszintes növényállomány telepítendő és tartandó fenn.
- (4) A Szilas-patak partjának rehabilitációs munkáinál, az építési engedély-kérelem részeként szaktervező által készített kertépítészeti, illetve vízügyi munkarészt is csatolni kell.

**4. §****A települési környezet védelme**

- (1) A területen új építmény építése csak részletes talajmechanikai szakvélemény elkészítése után lehetséges, különös tekintettel a „kiemelten érzékeny” talajvízrendszerre.
- (2) Terepszint alatti építmény-részek létesítésénél a talajvízáramlás lehetőségét műszaki eszközökkel biztosítani kell.
- (3) Budapest, IV. kerület – Újpest területe a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület, valamint a felszín alatti vízminőség-védelmi szempontból kiemelten érzékeny terület, ezért talajszennyező anyagok talajba, illetve talajvízbe jutását megakadályozandó, az üzemanyag-töltő állomás kiszolgáló területe csak hozzáfolyást kizáró burkolattal létesíthető.
- (4) A gépjárművek által igénybevett burkolt felületekről származó csapadékvizeket csak olajfogó, illetve benzinfogó műtárgyon át szabad a csatornába vezetni. E vizeket szikkasztani, illetve locsolásra használni tilos.
- (5) A szennyezetlen, összegyűjtött tetővizek öntözésre felhasználhatók.
- (6) A földmunkák során felszínre kerülő hulladékot, illetve szennyezett talajt szakhatósági közreműködéssel, szakcég bevonásával ártalmatlanítani kell.
- (7) Az E-TG-IV övezet területén építési felvonulási és deponálást szolgáló terület nem létesíthető.
- (8) Valamennyi (építési) övezetben az építmények használatba vételének feltétele a kötelező zöldfelület kialakítása.
- (9) A területen a mindenkor hatályos „a telepengedély, illetve a telep létesítésének bejelentése alapján gyakorolható egyes termelő és egyes szolgáltató tevékenységekről, valamint a telepengedélyezés rendjéről és a bejelentés szabályairól” szóló rendelet szerinti bejelentés köteles tevékenységek között sorolt gépjárműjavítás és karbantartás tevékenységi körében a gépjárműmosás, valamint az üzemi zajjal, levegőszennyezéssel, illetve veszélyes hulladék-képződéssel nem járó gazdasági-szolgáltató tevékenységek végezhetők.
- (10) Az E-TG-IV övezetben létesítendő kerékpárút/sétaút csak lég- és vízáteresztő (homokos kavics ágyazaton) elemes, zökkenőmentes burkolattal építhető.

**5. §****Az épített környezet értékeinek védelme**

- (1) A terület a KÖH nyilvántartása alapján régészeti lelőhely része, így ex lege védett.
- (2) A szabályozási terven R1-es számmal jelölt régészeti területen a földmunkával járó beruházási szándék során megelőző régészeti feltárást szükséges végezni.
- (3) A szabályozási terven R2-es számmal jelölt régészeti területen a földmunkavégzés régészeti megfigyelés mellett végezhető.

**6. §****A városkép alakításának szabályai**

- (1) A közterületről látható homlokzaton (tetőzetten) is megjelenő, több szintben elhelyezett tetőablak nem alkalmazható.
- (2) A területen létesülő, illetve meglévő épület valamennyi homlokzatán és tetőzetén (vagy azok előtt) szabad-, vagy védőcsőben vezetett kábel (védődoboz) nem helyezhető el.
- (3) Közterületről látható homlokzaton ablakklíma berendezés és klímaberendezések kültéri egysége csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhető el és a kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az közterületre vagy szomszéd telekre nem folyhat át.
- (4) Műholdvevő, illetve távközlési, adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhető el.

**7. §****Cégérek, hirdetések, reklámok**

- (1) Többfunkciós kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó létesítményekkel, valamint telephelyekkel határos közterületen az egyes létesítményekkel, illetve a telephelyen belüli egyes rendeltetési egységekkel kapcsolatos önálló reklám-, illetve hirdető-berendezés nem helyezhető el. Ilyen esetekben a reklám- és hirdetési felületeket, valamint az egyes rendeltetési egységek cég- és címtábláját (logóját) összevont reklámhordozó szerkezetre szerelve lehet elhelyezni.
- (2) Közterület, illetve az építési telek be nem épített területe fölött átfeszített reklámfelület csak ideiglenes jelleggel, legfeljebb egy éves időtartamra helyezhető ki.
- (3) Közterületen álló fára hirdető- és reklámberendezés még ideiglenes jelleggel sem szerelhető fel, illetve rögzíthető.
- (4) Közterületen mobil hirdető-berendezés nem helyezhető el. Mobil hirdető-berendezésnek minősül a rendelet szempontjából a nem helyhez rögzített, onnan elmozdítható hirdető-berendezés.
- (5) A terület egészén (közterületeken és nem közterületeken egyaránt) óriásplakát (A0 méretet /841 x 1189 mm/ meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó) – az (1) bekezdésben foglaltak szerinti összevont reklámhordozó kivételével – nem helyezhető el.
- (6) Magastetős épület tetőfelületén, illetve tetőzetére szerelt tartóberendezésen önálló reklám-, illetve hirdető-berendezés nem létesíthető. Lapostetős épület tetőfelületén önálló reklám-, illetőleg hirdető-berendezés csak abban az esetben helyezhető el, ha a tetőn nincs, vagy egyidejűleg nem létesül olyan tetőfelépítmény, melynek közterületről látható felülete alkalmas a reklám-, illetve hirdető-berendezés elhelyezésére.
- (7) Az épület homlokzatára szerelt önálló reklám- és hirdető-berendezések, illetve hasonló célú felületképzés által érintett falfelületek együttes nagysága nem lehet nagyobb az érintett homlokzat – a nyílászárókkal csökkentett – felületének 10 %-ánál, illetve 10 m<sup>2</sup>-nél.
- (8) Reklám-, illetve hirdetési célt is szolgáló molinó, építési védőháló, védőszövet csak az építés idejére alkalmazható, azt a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésének feltételeként a homlokzatról el kell távolítani.

**8. §****Közterületek kialakításával kapcsolatos általános követelmények**

Közlekedési hálózat elemeinek tervezési osztályba sorolása, másodrendű főutak:

- Megyeri út B.IV.b.B.
- Óceán-árok utca B.IV.b.A.

**9. §****A közterületek kialakításával kapcsolatos rendelkezések**

- (1) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (2) A Megyeri úton ingatlan-kiszolgálást biztosító csomópont csak úgy alakítható ki, hogy az tegye lehetővé a közterület mindkét oldalán lévő beépítésre szánt terület közlekedési kapcsolatának későbbi létrehozását.
- (3) A közterületeken a környezethez illő, a környezeti ártalmakat jól tűrő, honos növényzetet kell telepíteni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.
- (4) Pavilon és vendéglátó terasz a közterületeken nem helyezhető el.

**10. §****Közmű és egyéb követelmények**

- (1) Bármely épület elhelyezése csak teljes közművesítettségű telken történhet, a használatbavételi engedély feltétele a megvalósult közműcsatlakozás.

- (2) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (3) Az Óceán-árok utca mellett lévő 10 kV-os kábeleket telekalakítás után a mélyépítési munkák megkezdése előtt ki kell váltani úgy, hogy közterületre kerüljenek.
- (4) Új transzformátort épületen belül kell elhelyezni és a közterületről, szállító járművel történő megközelítését biztosítani kell.
- (5) Önálló antennatartó szerkezet (torony) a területen nem helyezhető el.
- (6) A távközlési szolgáltatók épületek tetőszerkezetére a 6 méternél nem magasabb antennákat az ÖTM 37/2007 (XII.13.) rendelete alapján létesíthetik.

### 11. § Kerítések


- (1) A KL-KT övezettel határos közterület felőli telekhatáron kerítés nem létesíthető. Ezekon a helyeken legfeljebb 1,5 m-es magasságú növény (elsősorban sövény) elválasztó sáv telepíthető.
- (2) A telek nem közterületi telekhatárán létesíthető kerítés magassága legfeljebb 1,8 méter, a tömör lábazat magassága legfeljebb 60 centiméter lehet. A lábazaton felüli rész legalább 60 %-ban áttört kell legyen.
- (3) A kerítésen szögesdrót nem alkalmazható.

### A beépítésre szánt területek övezetei

### 12.§ Az I-IV/1 jelű, szabadonálló beépítésű intézményterület előírásai

- (1) Az építési övezet önálló üzemanyagtöltő állomás és autós kereskedelmi, szolgáltató funkciók létesítésére kijelölt terület.
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető:
  - a) üzemanyagtöltő állomás,
  - b) szolgáltatás épülete,
  - c) vendéglátás épülete,
  - d) a közlekedést kiszolgáló, 800 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó bruttó szintterületű kiskereskedelmi célú épület.
- (3) Az építési övezetben lakás nem létesíthető.
- (4) Az építési övezetben a melléképítmények közül:
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény,
  - d) folyadék- és gáztároló,
  - e) szabadon álló és legfeljebb 6,00 m magas antennaoszlop, zászlótartó oszlop helyezhető el.  
Az előkertben nem helyezhető el lábon álló kerti tető.
- (5) Az építési övezet szabályozási határértékeit az alábbi táblázat tartalmazza:

1. számú táblázat

keretövezet		a telek megengedett					az épület megengedett		
építési övezet I-IV	terület	szélesség	legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság	
			Terepszint felett	Terepszint alatt					
jеле	pozíció	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
<b>Jelentős zöldfelületű intézményterület – szabadonálló beépítési mód</b>									
I-IV-1		<b>5000</b>		<b>35</b>	<b>50</b>	<b>1,0</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>11,0</b>

- (6) Az építési övezet telkén legfeljebb 2 db. épület helyezhető el.  
 (7) Az elhelyezhető épületek földszinti padlóvonala 106,0 és 107,5 mBf értékek között helyezendő el.  
 (8) Egy épületben elhelyezhető kereskedelmi rendeltetési egység az épület bruttó szintterületének legfeljebb 60 %-a lehet.  
 (9) Az elhelyezhető épületek Megyeri út felőli oldalán teherforgalmi bejáratot nem lehet létesíteni.  
 (10) Árnyékoló szerkezet – a közterületről láthatóan – az épület színezéséhez, architektúrájához illeszkedően, azonos színben és szerkezettel létesíthető.  
 (11) Új épület elhelyezésének feltétele a területen lévő óriásplakátok előzetes elbontása.  
 (12) A terepszint alatti beépítettség legfeljebb 50 %-a helyezhető el új épület kontúrján kívül.  
 (13) A terület feltöltésekor a rendezett terepszint magassága legfeljebb 107,0 m Bf lehet.  
 (14) A tereprendezés során legfeljebb 0,5 m magas támfal létesíthető.

### A beépítésre nem szánt területek övezetei

#### 13. §

#### A KL-KT-IV jelű, közlekedési célú közterület előírásai

- (1) Az övezet a kerületközi és kerületen belüli közlekedési rendszer szempontjából jelentős, KL-KT keretövezetbe sorolt utak övezete.  
 (2) Az övezet kizárólag nyomvonal jellegű közlekedési és közmű létesítmények elhelyezésére szolgál.

#### 14. §

#### Az E-TG-IV jelű, turisztikai erdőterület előírásai

- (1) Az övezetbe a Szilas-patak mentén lévő, erdő területfelhasználási kategóriába sorolt, üzemtervezett, illetve erdőszülő területek tartoznak.  
 (2) Az övezetben a melléképítmények közül kizárólag kerti építmények helyezhetők el.

2. számú táblázat

keretövezet <b>E-TG</b>		<b>A telek</b> megengedett					<b>az épület</b> megengedett		
<b>építési övezet</b> <b>E-TG</b>		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság
		terület	szélesség	Terepszint felett	Terepszint alatt				
jele	pozíció	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
<b>Jelentős zöldfelületű intézményterület – szabadonálló beépítési mód</b>									
<b>E-TG-IV</b>		<b>10000</b>					<b>90</b>		

**15. §**  
**Záró rendelkezések**

- (1) A jelen rendelet 1. számú mellékletét a területre vonatkozó szabályozási terv képezi.
- (2) A jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (3) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.