

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
12/2014. (IV.25.)
önkormányzati rendelete

Budapest, IV. kerület –Újpest
Kósa Pál sétány és környezete

(A Szilas-patak, a Hajló utca, a Nádasdy Kálmán utca, a Tóth Aladár utca és
a Farkas-erdő utca által határolt terület)

építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET
Alapvető rendelkezések

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) A jelen rendelet hatálya Budapest IV. kerület – Újpest, Szilas-patak – Hajló utca – Nádasdy Kálmán utca – Tóth Aladár utca – Farkas-erdő utca által határolt területre (a továbbiakban: terület) terjed ki.
- (2) A jelen rendelet 1. melléklete: Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei.
- (3) A jelen rendelet 2. melléklete: A kerületi szabályozási terv tervlapja (M=1:1000).
- (4) 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 Keretszabályzatról 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

2. §

Épületet elhelyezni csak e rendelet 2. mellékletét képező kerületi szabályozási terven (a továbbiakban: KSZT tervlapja) jelölt szabályozási vonalak alapján történt telekalakítások után, az általános érvényű előírások, valamint e rendelet előírásai és a KSZT tervlapjának együttes alkalmazásával lehet. A telekalakításra vonatkozó kötelezettséget akkor lehet teljesítettnek tekinteni, ha a szabályozási tervnek megfelelő tartalmú telekalakítási térrajz földhivatali átvezetése már megtörtént.

3. Közhasználat számára megnyitott magánterület

3. §

- (1) A jelen rendelet 2. mellékletét képező KSZT tervlapján feltüntetett „telek nem lekeríthető része” megjelölésű területek meglévő és javasolt közhasználatú telekrészek.
- (2) Az érintett telkek (1) bekezdésben meghatározott területei nem keríthetők le.
- (3) A közhasználat céljára átadott telekrészre a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

II. FEJEZET

Az épített környezet alakításának szabályai

4. Az épített környezet értékeinek védelme

4. §

A rendelet hatálya alá tartozó terület nyilvántartott régészeti lelőhely része, így ex lege védett.

5. A városkép alakításának szabályai

5. §

- (1) Magastetős épület tetőzetén több sorban elhelyezett tetőablak nem alkalmazható.
- (2) A területen létesülő, illetve meglévő épületek homlokzatain és tetőfelületein (vagy azok előtt) szabad- vagy védőcsőben vezetett kábel, védődoboz nem létesíthető.
- (3) Homlokzaton, illetve magastetős épület tetőzetén a klímaberendezések kültéri egysége
 - a) csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez, a homlokzatképző elemeinek rendszeréhez illeszkedően és a teljes épülethomlokzaton egységes módon vagy
 - b) takartan – alárendelt, közterületről nem látható homlokzatzfelületen vagy az épülethomlokzathoz illeszkedő takaró elemmel fedetten – 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.

6. Reklámok, reklámberendezések és cégérek elhelyezése

6. §

- (1) A területen reklám-, információs- és hirdető, valamint reklámhordozásra alkalmas egyéb berendezések a helyi önkormányzati rendelet szerint létesíthetők.
- (2) Többfunkciós létesítményekkel, valamint telephellyel 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 hirdető felületeket, valamint az egyes rendeltetési egységek cég- és címtábláját (logóját) összevont reklámhordozó szerkezetre szerelve lehet elhelyezni.

7. Közterületek kialakításával kapcsolatos általános követelmények

7. §

Közlekedési hálózat elemeinek tervezési osztályba sorolása, másodrendű főút:

- | | | |
|----|--|-----------|
| a) | Óceán-árok utca: | B.IV.b.A. |
| b) | Sporttelep utca, Farkas-erdő utca: | B.V.c.B. |
| c) | Hajló utca, Nádasdy Kálmán utca, Tóth Aladár utca: | B.VI.d.C |

8. A közterületek kialakításával kapcsolatos rendelkezések

8. §

- (1) A közterületeket – a Kósa Pál sétány kivételével – csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolat nélküli felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (2) 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.
- (3) Pavilon és vendéglátó terasz a közterületeken nem helyezhető el.

9. Közmű és egyéb követelmények

9. §

- (1) Bármely épület elhelyezése csak teljes közművesítettségű telken történhet, a közműcsatlakozások megvalósításáról legkésőbb a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig gondoskodni kell.
- (2) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót vesztett vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (3) Új transzformátort épületen belül kell elhelyezni és a közterületről, szállító járművel történő megközelítését biztosítani kell.
- (4) Önálló antennatartó szerkezet (torony) a területen nem helyezhető el.
- (5) Az épületek tetőszerkezetén – a távközlési építmények elhelyezési szabályairól szóló 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet előírásai figyelembe vételével – 6 méternél nem magasabb távközlési antennák létesíthetők.

10. Kerítések

10. §

- (1) A telkek közterület felőli telekhatárán legfeljebb 2,0 m-es magasságú és homogén felületének legalább 60 %-ában áttört kerítés létesíthető, legfeljebb 50 centiméteres tömör lábazattal, vagy növény (elsősorban sövény) elválasztó sáv telepíthető. A kerítés vonalában indokolt esetben legfeljebb egyenként 4 m szélességű, az adott kerítés szakasz hosszának legfeljebb összesen 10 %-án a kerítés egyéb szakaszaival azonos magasságú tömör szakaszok létesíthetők.
- (2) A telkek közterületi telekhatárán létesíthető kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, a tömör lábazat magassága legfeljebb 50 centiméter lehet. A lábazaton felüli rész homogén felületének legalább 60 %-ban áttört kell legyen.
- (3) A rendelet alkalmazásában áttört az a kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a kerítés lábazat feletti teljes felületének 40 %-át nem haladja meg a kerítés síkjára állított derékszögű nézetből, és az egybefüggő tömör felületek külön-külön nem érik el a kerítés teljes hosszának 10 %-át.
- (4) A kerítésen szögesdrót vagy egyéb, balesetveszélyes szerkezet nem alkalmazható.

III. FEJEZET

Járművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések

11. Személygépjárművek

11. §

- (1) Új épület létesítése esetén az egyes építményfajtáknak megfelelően az OTÉK és a BVKSZ keretei között, de a helyi sajátosságok alapján megalkotott újpesti parkolási rendeletben foglaltak szerinti mennyiségű parkolóhely kialakításának lehetőségét kell biztosítani a létesítés szerinti telken belül.
- (2) A legalább 90 %-ban füves, gyeprácsos zöldfelületű személygépjármű-parkolók a legkisebb zöldfelületi arányba legfeljebb 75 %-ban beszámíthatók.

12. Kerékpárok

12. §

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget kell biztosítani az OTÉK 7. sz. mellékletében meghatározott mennyiségben.

13. Tehergépjárművek és autóbuszok

13. §

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához rendszeres teherszállítás vagy autóbusz-forgalom esetén rakodóhelyet és autóbusz-várakozóhelyet kell kiépíteni.

IV. FEJEZET

A természeti környezet védelmével kapcsolatos előírások

14. A zöldfelület védelme és kialakítása

14. §

- (1) A szabályozási terven jelölt helyen fasort kell telepíteni. Fasorttelepítésnél várostűrő, előnevelt, többszörösen iskolázott, „útsorfa” minőségű fák ültetendők. Az ültetéssel egy időben az öntözés lehetőségéről is gondoskodni szükséges.
- (2) A Farkas-erdő utca – Óceán-árok utca keresztezése mellett újonnan kiszabályozott telken igényesen parkosított zöldfelület kialakítása szükséges, ami színvonalában illeszkedik a tervezett létesítmény építészeti minőségéhez.
- (3) A (2) bekezdés szerinti telken a zöldfelületeken kijelölt ideiglenes parkoló-felületeken megerősített teherbírású gyeprácsos felület kialakítása szükséges.
- (4) A szabályozási terven feltüntetett Z-KP-IV-1 övezetben kijelölt, rendezvény idején időszakosan parkolóként igénybe vehető területen – a meglévő növényállomány megtartása mellett – megerősített teherbírású gyeprácsos felület kialakítása szükséges.
- (5) A szabályozási terven feltüntetett Z-KK-IV-1 övezetben új fasorok ültetésével, fenntartható módon megvalósuló, igényesen parkosított sétatér kialakítása szükséges. Az ültetéssel egy időben az öntözés lehetőségéről is gondoskodni kell.

15. A települési környezet védelme

15. §

- (1) A területen új építmény létesítése csak részletes geotechnikai jelentésben meghatározott módon 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, valamint a felszín alatti vízminőség-védelmi szempontból kiemelten érzékeny terület, ezért talajszennyező anyagok talajba, illetve talajvízbe jutását meg kell akadályozni.
- (4) A földmunkák során felszínre kerülő hulladékot, illetve szennyezett talajt szakhatósági közreműködéssel, szakképzett bevonásával ártalmatlanítani kell.
- (5) A kötelező zöldfelületek kialakításáról legkésőbb a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig gondoskodni kell.
- (6) A nem építési engedélyköteles, de az örökségvédelmet – a régészeti lelőhelyet – érintő minden földmunkával járó tevékenységkor (pl: medence, pinceépítések, közművek cseréje, új közművek létesítése) az Örökségvédelmi Hivatalt meg kell keresni.

MÁSODIK RÉSZ

A beépítésre szánt és nem szánt területek előírásai

V. FEJEZET

Beépítésre szánt területek

16. Az intézményterületek építési övezeti előírásai

16. §

- (1) Az intézményi építési övezetek területén – a (2)-(3) bekezdések szerint differenciált módon, a BVKSZ 36. § (3) bekezdés i), k) és l) pontjában foglaltak kivételével – a keretövezetben meghatározott építmények helyezhetők el.
- (2) Az **I-IV-6** és **I-IV-7** övezetek jellemzően oktatási, nevelési, művelődési és sportolási célú intézmények területeinek építési övezetei, ahol az alapfunkciót kiszolgáló vagy kiegészítő kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató létesítmények is elhelyezhetők, az egyéb jogszabályokban meghatározott védőtávolságok megléte esetén. Az építési övezetben a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat.
- (3) Az **I-IV-8** jelű építési övezet a vegyes, jellemzően irodai, szolgáltató vagy kereskedelmi funkciójú intézmények építési övezete, ahol a lakásépítés nem megengedett.

VI. FEJEZET

A beépítésre nem szánt területek

17. A közlekedési terület övezeti előírásai

17. §

- (1) A **KL-KT-IV-2** övezet a kerületközi és kerületen belüli közlekedési rendszer szempontjából jelentős, KL-KT keretövezetbe sorolt utak övezete.
- (2) Az övezet a nyomvonal jellegű közlekedési és közmű létesítmények, azok kapcsolódó létesítményei, valamint felszíni parkolók elhelyezésére szolgál. Az övezet területén ezen kívül zöldfelületi elemek, utcabútorok, köztárgyak is elhelyezhetők.

18. A zöldterületek övezeti előírásai

18. §

- (1) A **Z-KK-IV-1** jelű, közkert övezet területén épület elhelyezése nem megengedett.
- (2) A **Z-KP-IV-1** jelű közpark övezet területén a szabályozási terven feltüntetett építési helyen kívül további építmény – az 1. számú mellékletben meghatározott keretek között – legalább 3,0 m-es előkert elhagyásával, építési engedély-köteles épület pedig az összevont engedélyezési eljárás elvi építési keretengedélyezési szakaszában tisztázott feltételekkel létesíthető.

HARMADIK RÉSZ **Záró rendelkezések**


19. §

- (1) A jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI:


Intézményterület (I)

keretövezet jele I		a telek megengedett							az épület megengedett	
építési övezet jele		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
I-IV			terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
jele	Pozíció		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Intézményterület építési övezetei										
I-IV-6		SZ	1000	20	50	65	2,5	35	6,0	14,5
I-IV-7		SZ	1000	20	45	65	1,4	35	4,5	7,5
I-IV-8		SZ	1500	25	45	65	2,5	35	6,0	11,0

SZ Szabadon álló beépítési mód


A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI:

Közkert (Z-KK)

keretövezet jele Z-KK		a telek megengedett							az építmény megengedett	
építési övezet jele		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
Z-KK-IV			terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
jele	Pozíció		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Közkert övezete										
Z-KK-IV-1		SZ	-	-	2	-	-	50	-	4,5

SZ Szabadon álló beépítési mód

Közpark (Z-KP)

keretövezet jele Z-KP		a telek megengedett							az épület megengedett	
építési övezet jele		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
Z-KP-IV			terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
jele	Pozíció		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
közpark övezete										
Z-KP-IV-1		SZ	10000	80	2*	10	-	75	3,0	4,5

SZ Szabadon álló beépítési mód

- Ezen belül épület legfeljebb 1 %