

Budapest Főváros IV. kerület Önkormányzata
Képviselő-testületének
19/2014. (VI. 27.)
önkormányzati rendelete

**a Budapest IV. kerület, Újpest-Káposztásmegyer
intermodális központ és környezete**
(MÁV vasútvonal – Külső Szilágyi út – Töltés utca által határolt terület)
kerületi építési szabályzatának és szabályozási tervének jóváhagyásáról

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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 23. § (5) bekezdés 6. pontjában 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:

I. Fejezet

Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

(1) A jelen előírások hatálya Budapest, IV. kerület, Újpest MÁV vasútvonal – Külső Szilágyi út – Töltés utca által határolt területre (a továbbiakban: a területére) terjed ki.

(2) A jelen szabályzat csak a hozzá tartozó szabályozási tervvel együtt érvényes.

(3) A szabályzat melléklete:

- a) 1. melléklet: Szabályozási Terv (M=1:1000)
- b) 2. melléklet: az építési övezetek és övezetek táblázatai
- c) 3. melléklet: Övezeti Terv (M=1:8000)

**2. Építésügyi hatósági engedélyhez nem kötött
építési tevékenységek előírásai**

2. §

(1) Nem létesíthető:

- a) úttest és járda feletti átfeszítés (légvezetékre feszített reklám, zászló, molinó, stb.), kivéve az ünnepek és időszakos rendezvények feliratai, zászlói,
- b) mobil kihelyezett (áthelyezhető) árubemutató az épület homlokzatán,
- c) árusító jellegű tevékenység bármely berendezése – az engedélyezett ideiglenes, illetve idényjellegű árusítás kivételével – közterületen, közforgalmú- és közforgalom céljára átadott területen,
- d) nyílászáróra rögzített cégér, cégtábla, cégfelirat, hirdetés vagy egyéb hirdető és reklámfelület.

(2) Az épületek homlokzatán ablakklíma berendezés és klímaberendezések kültéri egysége, szellőző berendezés 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. Új épület esetében a klímaberendezések kültéri egysége, szellőző berendezés megfelelő elhelyezését, illetve utólagos elhelyezhető-ségét biztosítani kell.

(3) Napelem, napkollektor csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve helyezhető el.

(4) Műholdvevő, illetve távközlési-, adatátviteli berendezés (parabola-antenna) kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhető el.

(5) A területen létesülő, illetve meglévő épületek homlokzatán és tetőzetén (vagy azok előtt) szabad-, vagy védőcsőben vezetett kábel (védődoboz) nem helyezhető el.

II. Fejezet
Sajátos jogintézmények
A telekalakítás helyi szabályai

3. §

(1) Magánút bármely építési övezetben és övezetben kialakítható. Magánút létesítése esetén annak területére vonatkozóan az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb telekterület szabályait nem kell alkalmazni. A magánút legkisebb szélessége 10 m kell legyen.

(2) Telken belül közhasználat – gyalogos forgalom – céljára átadott terület szélessége – méretezés hiányában – legalább 6 m kell, hogy legyen.

(3) A területen nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

(4) A KL-KT-IV-2 jelű építési övezetbe sorolt terület telkei kizárólag a Külső-Szilágyi útra merőleges telekhatár-vonalakkal oszthatók meg.

(5) Mérnöki létesítmények, műtárgyak, közműépítmények céljára, továbbá közterületeken az övezeti előírásoktól eltérő telekterület is kialakítható.

III. Fejezet
Különleges rendelkezések
A környezet védelme

4. §

(1) A terület légszennyezettségi besorolása a vonatkozó jogszabály alapján: Légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke, ahol a mindenkor hatályos légszennyezettségű zónabesorolás kategóriának megfelelő értékeket kell figyelembe venni.

(2) A területen a zajra érzékeny helyiség(ek) zajvédelméről megfelelő műszaki megoldással gondoskodni kell.

(3) A terület a vonatkozó jogszabály alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny kategóriába sorolt, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések közé tartozik.

IV. Fejezet
Az építmények kialakításának általános szabályai
1. A városkép alakításának szabályai

5. §

A területen többszintes tetőtérbeépítés nem létesíthető.

6. §

(1) Többfunkciós épületek esetében az épület felületén (a homlokzaton, illetőleg a kapualjban, kerítésen, támfalon) elhelyezendő cég- és címtáblák, valamint reklám- és hirdetőberendezések, az egyéb épületszerkezetek (például esővédő tetők és kirakatszekrények), továbbá a homlokzat érintett szakasza megvilágításának megoldására is javaslatot kell adni a tervdokumentációban. Ezt a kötelezettséget abban az esetben is teljesíteni kell, ha még nem ismert a reklám-, vagy hirdető-berendezéssel érintett konkrét funkció. A tervben ebben az esetben is fel kell tüntetni valamennyi lehetséges reklám- és hirdetőberendezés elhelyezését, méretét, tartó-, illetve hordozó felületét és szerkezeti megoldását, függetlenül attól, hogy azok megvalósítása milyen sorrendben történik.

(2) Az (1) bekezdés szerintieken túl az épület (építmény) használatbavételi engedélyének kiadását követő két éven belül ugyanarra az épületre (építményre) – beleértve az épület (építmény) előtti kerítést és támfalat is – újabb reklám- és hirdetőberendezés nem helyezhető el.

(3) Építmény, támfal, kerítés felületén az ugyanabból a nézetből látható egyes reklámfelületek, illetve hirdető-berendezések mérete nem haladhatja meg a 2 m²-t.

(4) Az épület homlokzatára, támfalra, illetve kerítésre szerelt reklám- és hirdetőberendezések, illetve hasonló célú felületképzés által érintett falfelületek együttes nagysága nem lehet nagyobb az érintett homlokzat – a nyílászárókkal csökkentett – felületének 10 %-ánál, illetve 20 m²-nél.

(5) Az épületek homlokzatára csak a földszinti, illetve – ha ott is kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó egységek létesülnek – az első emeleti szinten legyen lehetőség reklám- és hirdetőberendezéseket, cégékeket létesíteni.

(6) További emeleti szinteken, illetve az esetleges loggiák, erkélyek mellvédjein reklám- és hirdető-berendezések, cégérek nem létesíthetők és hasonló felületek nem alakíthatók ki.

(7) Magastetős épület tetőfelületén, illetve tetőzetére szerelt tartóberendezésen önálló reklám-, illetve hirdetőberendezés nem létesíthető. Lapostetős épület tetőfelületén önálló reklám- vagy hirdetőberendezés csak abban az esetben helyezhető el, ha a tetőn nincs, vagy egyidejűleg nem létesül olyan tetőfelépítmény, amelynek felülete alkalmas e berendezések elhelyezésére.

(8) Közterületen álló fára hirdető- és reklámberendezés még ideiglenes jelleggel sem szerelhető fel, illetve rögzíthető.

(9) Közterületen mobil hirdetőberendezés és vitrin, valamint árusító fogas és állvány illetve egyedi megállító tábla nem helyezhető el.

2. Közterületekre vonatkozó általános követelmények

7. §

(1) Közterületek kialakítása

- a) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- b) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, a környezeti ártalmakat jól tűrő növényzetet kell telepíteni. Amennyiben parkoló is létesül, az utcák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott szabad eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.
- c) A közterületeket, a közforgalom számára átadott magánutakat, gyalogutakat és a zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azok a mozgásukban korlátozottak által is akadálymentesen használhatóak legyenek.

(2) Közterületet, közhasználat céljára átadott területet (magánutat) kialakítani csak a zöldfelületek, az utcabútorok és köztárgyak elhelyezését is bemutató kertépítészeti terv alapján szabad.

3. Közművek

8. §

(1) Transzformátorház, gáznyomás-szabályozó, konténer-kazán és -hőközpont felépítményként közterületen nem helyezhető el.

(2) Felhagyott, feleslegessé vált közművezetékeket, közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték, műtárgy nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.

4. Önálló parkoló építmények, terepszint alatti parkoló építmények, garázsok

9. §

(1) A terepszint alatti parkoló-építmény feletti térszintet kertépítészeti eszközökkel kell kialakítani.

(2) A területen sorgarázs sem önállóan, sem épületben nem helyezhető el.

V. Fejezet

Különleges építményfajták Pavilon jellegű építmények

10. §

A területen pavilon jellegű építmény – esővédő, közösségi közlekedési megálló, védőtető kivételével – nem helyezhető el.

1. Kerítések

11. §

(1) Az építési telkek közterületi és nem közterületi határain tömör kerítés – a zaj elleni védelmet is szolgáló és ennek megfelelően kialakított zajvédő-berendezés kivételével – nem létesíthető, legalább 50 %-ban áttört és egyenletes elosztású kell, hogy legyen.

(2) A kerítés magassága legfeljebb 2,0 méter, tömör lábazata legfeljebb 0,6 méter lehet.

2. Egyéb építmények

12. §

(1) A területen utcabútor, egyéb köztárgy csak a közvetlen környezetet is magában foglaló vizsgálat alapján, a városképi és közlekedési feltételek betartásával, a vonatkozó egyéb hatályos rendelkezések keretei között létesíthető.

(2) Átfeszítés, illetve épületre kihelyezett transzparens csak idegenforgalmi, tudományos, sport és kulturális, illetve nemzeti eseményekhez kötötten, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető ki, a városképi szempontok érvényesítésével.

(3) Az épület földszinti, közcélra szolgáló helyiségeihez, rendeltetési egységeihez tartozó árnyékoló az épület színezéséhez, architektúrájához illeszkedően, épületenként azonos szerkezettel létesíthető.

VI. Fejezet

Építési feltételek

1. Az építmények elhelyezésére szolgáló terület (építési hely) előírásai

13. §

(1) Épületköz zárt sorú beépítés esetén kialakítható egy telken belül vagy két szomszédos telkek határán.

(2) A hátsókert mértéke szabályozási terv rendelkezése hiányában nem lehet kisebb a hátsókertre néző homlokzat tényleges magasságánál, de ebben az esetben sem lehet kisebb, mint az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 6,0 m.

2. Terepszint alatti beépítés meghatározásának szabályai

14. §

A terepszint alatt beépíthető területet – szabályozási terv rendelkezése hiányában – úgy kell kialakítani, hogy a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas terület-sáv maradjon. Az előírástól eltérni csak ott szabad, ahol azt a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke indokolja.

VII. Fejezet

Övezeti előírások

1. Általános előírások

15. §

A területen kizárólag az építési övezetekben és övezetekben megengedett rendeltetésű építmények és rendeltetési egységek helyezhetők el.

2. KV-IK-IV jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

16. §

(1) Az építési övezetek területén a keretövezetben megengedett funkciójú építmények helyezhetők el az alábbi kiegészítésekkel:

- a) lakóépület, lakás rendeltetési egység nem létesíthető, és ilyen céllal funkció-váltás sem megengedett.
- b) épületek kiskereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 6.000 m²-t.

(2) Az építési övezetek területén az épületek zárt sorú beépítési móddal helyezhetők el.

(3) Az építési övezetek területén a terepszint alatti beépítettség elérheti a 100 %-ot.

(4) Új beépítés esetén az előírt számú parkoló legalább 50 %-át épületen belül, lehetőleg pincészínten és/vagy az épület földszintjén kell elhelyezni. A fennmaradó parkolók elhelyezésének lehetőségét – a legkisebb zöldfelület biztosítása mellett – telken belül terepszinten is biztosítani lehet.

(5) A KV-IK-IV-1 jelű építési övezet Külső Szilágyi út menti telkein az épületeket úgy kell kialakítani, hogy az épületek személybejárata innen is elérhető legyen, továbbá az épületek erre tájolt földszinti homlokzatának legalább 50 %-án közcélra megnyitható helyiségeket lehessen kialakítani. Ettől csak akkor szabad eltekinteni, ha előbbi az épület rendeltetése miatt nem lehetséges vagy jelentős korlátozást jelentene az üzemeltetés során.

(6) A **KV-IK-IV-2** jelű építési övezet területén a zárt sorú beépítési módú telkek beépítését úgy kell kialakítani, hogy

- a) a épületek zárt sora minden két-két telkek után épületközzel megszakadjon,
- b) a Külső-Szilágyi út menti épületekbe (épület-szárnyakba) az út túloldalán lévő lakóterületekhez illeszkedő, városias építészeti karakterű rendeltetési egységek kerüljenek,
- c) a Külső-Szilágyi út mentén az épületeket úgy kell kialakítani, hogy azok földszintjének legalább 25 %-án kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény, illetve közforgalmú iroda létesüljön,
- d) a c) pontban foglaltakkal összhangban a Külső-Szilágyi út menti épületek földszinti homlokzatainak legalább 50 %-át portálszerűen megnyitottan vagy kirakatként kell kialakítani; ütemezett megvalósítás esetén a távlati kialakítás lehetőségét biztosítani kell.
- e) a Külső-Szilágyi út felől a telkekre csak személy-bejárat és személygépkocsi-behajtó nyitható, az épületekbe teherbejárat, valamint az épületek előtt rakodóterület nem létesíthető,
- f) a telkek tehergépkocsival történő megközelítése, rakodóterület és teherbejárat kialakítása kizárólag a telkeket keleti oldalon határoló közterület, valamint – a szomszédos telkek rendeltetészerű használatát és megengedett beépítését nem korlátozva – a Külső-Szilágyi út felől takart oldalkert felől megengedett.

(7) Az övezetek jellemzőit a 2. számú melléklet 1. számú táblázata tartalmazza.

3. KV-TB jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

17. §

- (1) Az építési övezetek területén a keretövezetben megengedett funkciójú építmények helyezhetők el.
- (2) Az építési övezetek területén az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el.
- (3) Az építési övezetek jellemzőit a 2. számú melléklet 2. számú táblázata tartalmazza.

4. KL-KT jelű övezetekre vonatkozó előírások

18. §

- (1) Az övezetek területén a keretövezetben megengedett funkciójú építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetek területén az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el.
- (3) Az övezetek jellemzőit a 2. számú melléklet 3. számú táblázata tartalmazza.

5. KL-VA jelű övezetekre vonatkozó előírások

19. §

- (1) Az övezetek területén a keretövezetben megengedett funkciójú építmények helyezhetők el.
- (2) Az övezetek területén az épületek szabadonálló beépítési móddal helyezhetők el.
- (3) Az övezetek jellemzőit a 2. számú melléklet 4. számú táblázata tartalmazza.

VIII. Fejezet

Vegyes és záró rendelkezések Hatályba lépés


20. §

- (1) A jelen önkormányzati rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A szabályzat rendelkezéseit a kihirdetést követően indított építési ügyek elbírálásánál kell alkalmazni.


2. melléklet

Az építési övezetek és övezetek táblázatai


1. számú táblázat

keretövezet jele KV-IK		a telek megengedett							az épület megengedett	
építési övezet jele		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
KV-IK-IV			terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
jele	pozíció		(m ²)	(m)	(%)	(%)				
különleges, intézményi funkciókkal vegyes használatú közlekedési terület – zárt sorú beépítési móddal										
KV-IK-IV-1	sarok	Z	2500	-	40	100	2,0	15	6,0	30,0 (Élp. 35)
	közbenső		2500	-	40	100	2,0	15	6,0	
KV-IK-IV-2	sarok	Z	2500	-	45	100	1,5	20	6,0	16,5 (Élp. 20)
	közbenső		2500	-	45	100	1,5	20	6,0	


2. számú táblázat

keretövezet jele KV-TB		a telek megengedett							az épület megengedett	
építési övezet jele		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
KV-TB-IV			terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
jele	pozíció		(m ²)	(m)	(%)	(%)				
tömegközlekedési bázisterület – szabadonálló beépítési móddal										
KV-TB-IV-1		SZ	5000	-	45	55	2,0	10	6,0	30,0 (Élp. 35)

3. számú táblázat

keretövezet jele KL-KT		a telek megengedett							az épület megengedett	
építési övezet jele		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
KL-KT-IV			terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
jele	pozíció		(m ²)	(m)	(%)	(%)				
közlekedési célú közterület – szabadonálló beépítési móddal										
KL-KT-IV		SZ	-	-	5	25	0,1	-	6,0	15,0

4. számú táblázat

keretövezet jele KL-VA		a telek megengedett							az épület megengedett	
építési övezet jele		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szinterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
KL-VA-IV	terület		szélesség	terepszint felett	terepszint alatt					
jele	pozíció		(m ²)	(m)	(%)	(%)				
vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület – szabadonálló beépítési móddal										
KL-VA-IV-1		SZ	-	-	5	25	0,1	-	6,0*	15,0*

* Kivételt képeznek a technológiai okokból magasabb műtárgyak, technológiai építmények