

Budapest Főváros IV. Kerületi Önkormányzat
Képviselő-testületének
11/2008. (III. 28.)
önkormányzati rendelete

Budapest, Újpest 3. számú városszerkezeti egység
(Váci út – József Attila u. – Attila u. – Deák Ferenc u. – István út – Király u. – Kassai u.

–
Munkásotthon u. – Berda József u. – Mártírok útja – vasútvonal által határolt terület)

**kerületi szabályozási tervéről
és a hozzá tartozó építési szabályzatról**
(módosításokkal egységes szerkezetben)

(módosításokkal egységes szerkezetben)¹

Budapest IV. Kerületi Önkormányzat 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:

I. Fejezet
Általános rendelkezések
A szabályzat hatálya

1. §

A szabályzat hatálya a Budapest, Újpest 3. számú városszerkezeti egység (Váci út – József Attila utca – Attila utca – Deák Ferenc utca – István út – Király utca – Kassai utca - Munkásotthon utca – Berda József utca - Mártírok útja – vasútvonal által határolt terület), a szabályozási terven lehatárolt területére terjed ki.

2. §

A szabályzat hatálya alá tartozó területen (a továbbiakban: a területen) területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak a hatályos országos és fővárosi jogszabályok alapján – az OTÉK 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményei, valamint a BVKSZ előírásai figyelembe vételével –, az e szabályzatban meghatározott kiegészítésekkel és eltérésekkel, az előírások együttes alkalmazásával szabad.

A szabályzat alkalmazása és mellékletei

3. §

A szabályzat csak a szabályozási tervvel együtt érvényes.

A szabályzat melléklete:

- 1. számú melléklet** Szabályozási Terv
- 2. számú melléklet** Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások).
- 3. számú melléklet** Övezeti terv (M=1:2.000)
- 4. számú melléklet** az Étv. 17. §-a szerinti sajátos jogintézményekkel érintett területek (Elővásárlási joggal érintett területek M=1:2.000)

¹ Módosította a 24/2009. (X. 01.), az 1/2013. (I. 15.), a 4/2014. (I. 31.), a 17/2014. (VI. 27.), a 25/2014. (IX.15.) és a 27/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet.

A szabályozás elemei

4. §

Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal 1. (a szabályozási tervben folyamatos vonallal jelölve),
- b) szabályozási vonal 2. (a szabályozási tervben szaggatott vonallal jelölve), melytől mindkét irányban 1,5-1,5 métert a műszaki adottságok alapján el szabad térni, de a szabályozási szélességet meg kell tartani,
- c) szabályozási szélesség,
- d) övezeti határvonal,
- e) építési vonal,
- f) építési hely (építési hely I. és építési hely I. eltérő beépítési magasságú része),
- g) övezeti jel,
- h) közhasználat céljára átadható terület helye és kialakítása,
- i) közterületi hasznosítás miatt bontandó épület,
- j) telken belüli zöldfelület (Z1),
- k) védőterületek határa,
- l) közterület feletti épületrész, tető elhelyezésére szolgáló terület.

Javasolt elvi építési engedély

5. §

Az építési engedélyezési eljárást megelőzően – a beépítésre vonatkozó egyéb előírások betartása mellett – elvi építési engedély benyújtásával tisztázható:

- a)
- b) védett épületek bővítése, emeletráépítése, illetve tetőtérbeépítése,
- c) zárt sorú beépítésű telkeken az építési hely I. területének az utcai építési vonal mentén történő – a szabályozási tervtől eltérő – beépítése,
- d) a szabályozási tervtől eltérő Építési hely II. terület meghatározása,
- e) a szabályozási tervtől eltérő épületközzel kialakított zárt sorú beépítés,
- f)
- g)
- h) a beépítési előírásoktól eltérő városképi, építészeti részletmegoldások alkalmazása,
- i) az építési övezetekben és övezetekben a jogszabályban meg nem határozott rendeltetésű építmények elhelyezése,
- j) önálló parkoló-építmények (felszíni és terepszint, illetve épület alatti garázsok, mélygarázsok) létesítése,
- k)
- l) az IZ-IV/K építési övezet területén új építmény létesítése,
- m) a 27/B., 27/D., 33., 34., 35., és 28. számú tömböket összekötő közterület feletti építményrészek kialakítása,
- n) a 27/B. és a 34. számú tömböket a metró állomással összekötő aluljáró, valamint az aluljáróhoz kapcsolódó kereskedelmi, szolgáltató létesítmények kialakítása,
- o) a VK-IV/4 és a VK-IV/5 jelű építési övezetek területein az épületek pinceszintjén intézményi funkció elhelyezése,
- p) a Z-KP-IV/1 jelű övezet területén új építmény elhelyezése,
- q) a Z-FK-IV/1 és Z-KK-IV/1 övezetek területén terepszint alatti mélygarázs elhelyezése.

6. §

(1) Nem létesíthető:

- a) Hatályon kívül helyezve.

- b) Hatályon kívül helyezve.
- c) lakóépületen belül a TEÁOR szerint ipari tevékenységnek minősülő rendeltetés-változás, a jelenleg ipari használatú (kivéve kisipar) helyiségek bővítése,
- d) Hatályon kívül helyezve.
- e) Hatályon kívül helyezve.
- f) Hatályon kívül helyezve.
- g) Hatályon kívül helyezve.
- h) Hatályon kívül helyezve.

II. Fejezet

Sajátos jogintézmények

Elővásárlási jog

7. §

(1) Budapest Főváros IV. Kerületi Önkormányzatát – az 1997 évi LXXVIII. törvény alapján, a vonatkozó jogszabályok keretei között – elővásárlási jog illeti meg az alábbi célok megvalósítása érdekében:

- a) a település működéskének biztosítása,
- b) a települési értékek megóvása, települési értékvédelem,
- c) a zöldfelületi rendszer fejlesztése és fenntartása,
- d) a városkép kedvezőbb alakítása,
- e) a közterületi szabályozással csökkentett területek (telkek) folyamatos átépítésének elősegítése,
- f) a közlekedés és parkolás javítása,
- g) az egyes telkek kedvezőbb beépítésének biztosítása.

(2) Az (1) bekezdés szerinti jogot az alábbiak esetén kell érvényesíteni:

- a) a közigazgatási területen fekvő összes tulajdonában lévő közterületen álló építményre,
- b) a szabályozási terven (külön tervlapon) feltüntetett ingatlanokra vonatkozóan,
- c) kisméretű - az övezetre előírt legkisebb telekméret 75%-ánál kisebb - saroktelkeknel,
- d) a KV-EN (elektromos alállomás) keretövezetbe sorolt területre vonatkozóan.

(3) A jelen paragrafus (1) d) és g) pontjában foglaltak alapján a 70220, 70221, 70222 és 70223 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokra, az azokon lévő ingatlanrészekre és társasházi tulajdon esetén az összes albetétre Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatát elővásárlási jog illeti meg.

8. §

III. Fejezet

Különleges rendelkezések

Az élő természet védelme

9. §

(1)

(2) Az építési tevékenység környezetében megmaradó értékes növényzet megfelelő védelméről gondoskodni kell.

(3) Az építési telkek be nem épített és burkolatlan felületeit kertként, növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

A föld védelme

10. §

(1) A terület szennyeződés érzékenységi besorolása a vonatkozó jogszabály alapján : felszínalatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség- védelmi területen lévő település.

(2) A Bocskai u. – Aradi u. – Csányi L. u. – Temesvári utca által határolt tömbben, a volt sóraktárak helyén meglévő talajszennyezést az illetékes szakhatóság előírásainak megfelelően kell ártalmatlanítani.

A levegő védelme

11. §

(1) A területen csak a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló jogszabályban meghatározott határértékek alatti kibocsátású új pontforrások és felületi szennyező források helyezhetők el, illetve üzemeltethetők.

(2) A levegő tisztaságának védelme érdekében a területen semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenységet folytatni, illetve új építményt elhelyezni, ilyen célra hatósági engedélyt adni nem szabad.

A vizek védelme

12. §

(1) A területen keletkező csapadékvizek megfelelő elvezetéséről gondoskodni kell.

(2) Talaj-, rétegvíz, egyéb vizek elvezetéséről – az illetékes szakhatóságok véleményének figyelembevételével – a hatályos jogszabályok szerint kell gondoskodni.

(3) A talaj- és rétegvizek felhasználására csak az illetékes szakhatóságok egyetértésével kerülhet sor.

(4) A talaj és a talajvíz szennyezettségét legkésőbb a használatbavételig – az illetékes környezetvédelmi (szak)hatóság előírásainak megfelelően – meg kell szüntetni.

Környezeti zaj és rezgés elleni védelem

13. §

(1) A területen meglévő vagy tervezett főútvonalak melletti épületeknél akusztikai számításokkal kell igazolni és zajgátló homlokzatképzéssel kell biztosítani az épületek belső tereire előírt zajterhelési értékek betartását. Az újonnan épülő utak mentén a meglévő épületeknél szükséges utólagos zajvédelem kialakítása az út létesítőjét terheli.

(2) Zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó építmény csak abban az esetben létesíthető, ilyen funkció csak akkor engedélyezhető, ha az okozott környezeti zaj, rezgés az építmény környezetében a jogszabályban előírt határértékeket nem haladja meg.

(3) A területen a zaj- és rezgésterhelés csökkentése érdekében – legalább a főutak érintett szakaszai mentén – az újonnan létesülő és a teljes felújításra kerülő lakó, egészségügyi, oktatási, szociális és kulturális funkciójú helységek esetében azok zaj elleni megfelelő védelmét biztosítani kell.

(4) Az illetékes hatóság előírhatja, hogy a zajt keltő tevékenységgel járó új építmény tulajdonosa, kivitelezője, üzemeltetője:

- a) a zaj elleni védelemre vonatkozó követelmények teljesülését – az (elvi) építési engedélyezés során – akusztikai szakvéleménnyel igazolja, a zajcsökkentés módjának meghatározása mellett,
- b) a közvetlen környezet lakás rendeltetési egységeiben okozott zajterhelés-növekedés mértékéig, legfeljebb a környezeti zaj határértékig történő csökkentéséhez szükséges védelmi berendezések (passzív védelem) megvalósítását a

használatbavételig (a szükséges berendezések megvalósításával vagy más módon) biztosítsa,

- c) új közcélú épületek építése, illetve meglévő épületek közcélra történő átalakítása során a zajra érzékeny homlokzatokon passzív akusztikai védelemről gondoskodják,
- d) az építési munkák és az üzemeltetés megkezdése előtt zajkibocsátási határérték megállapítását kérje az illetékes környezetvédelmi (szak)hatóságtól.

(5) Az előírt zajterhelési határértékek betartásáról a mindenkori tulajdonos, a kivitelező, illetve a zajt előidéző köteles gondoskodni.

Hulladékkezelés

14. §

(1) A veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenység csak az illetékes szakhatóságok előírásainak megfelelően folytatható. Veszélyes hulladékok tárolása – az elszállításig a keletkezés helyén történő jogszabály szerinti átmeneti tárolás kivételével – a területen nem megengedett.

(2) A területen a közegészségügyi előírásoknak és a hulladékkezelési technológiának (gyűjtés, szállítás) megfelelően kialakított kommunális szelektív hulladékgyűjtő szigetek – az Önkormányzat illetékes szakbizottságának döntésével – elhelyezhetők.

15. §

Hatályon kívül helyezve.

16. §

Hatályon kívül helyezve.

IV. Fejezet

Az építmények kialakításának általános szabályai

17. §

BŐVÍTÉS

(1)

(2) Tetőtérbeépítés (illetve a tetőtéri nyílások elhelyezése: tetőkibúvó kivételével) meglévő épületben csak a megengedett szintterület értékéig létesíthető, meglévő rendeltetési egység bővítéseként, vagy új rendeltetési egység kialakításával. Új, önálló rendeltetési egység kialakítása esetén az ahhoz tartozó – a jogszabályban előírt számú – gépkocsi elhelyezését biztosítani kell.

(3)

UDVAR LEFEDÉSE

(4) Udvar lefedésére csak a VK keretövezetbe sorolt területeken kerülhet sor.

(5) A területen az udvar lefedésével fedett udvar akkor létesíthető, ha:

- a) a lefedendő udvarban megőrzésre érdemes fás növényzet nem található, illetve a meglévő értékes növényzet megfelelő védelme biztosított,
- b) a lefedés az érintett helyiségek használatát nem korlátozza, illetve biztosítani lehet, hogy azok továbbra is megfeleljenek a hatályos építési előírásoknak,

- c) az udvar lefedésére legalább 75 %-ban kertészeti elemekkel tetőkertként kialakított lefedéssel vagy üvegtetővel kerül sor.

EMELETRÁPÍTÉS, TETŐTÉRBEÉPÍTÉS, TETŐIDOMOK

(6) Meglévő épület bővítése, tetőtér-beépítése, átalakítása esetén az ingatlant érintő beavatkozásokat – különösen a bontást, tetőidom-korrekciót és közhasználat biztosítását – az érintett szintterület arányában egyidejűleg végre kell hajtani. Funkcióváltás esetén ezt a kötelezettséget csak akkor kell érvényesíteni, ha az építmény eredeti rendeltetése egyidejű 50 %-os szintterületet meghaladó mértékben megváltozik.

(7) Hatályon kívül helyezve.

(8) Hatályon kívül helyezve.

(9) Hatályon kívül helyezve.

(10) Hatályon kívül helyezve.

(11) Hatályon kívül helyezve.

(12) Magastetős épület tetőterében csak egy önálló, de legfeljebb két tetőtéri szint alakítható ki. Az esetleges második tetőtéri szinten tetőfelépítmény nem létesíthető és tetősíkban fekvő nyílások is elsősorban a közterület felől nem látható tetőfelületen helyezhetők el.

ÁRKÁD, ÁTHAJTÓ, ÁTJÁRÓ

(13) A közhasználat céljára átengedett területre vonatkozó – a BVKSZ 39. § (11) és 40. § (4) bekezdésében meghatározott – engedmények csak akkor érvényesíthetők, ha:

a)

1. az átengedett terület szélessége legalább 3,0 m,

2. szabad belmagassága legalább 3,5 m és

3. az átjáró hosszának legalább 75 %-a üzlet, szolgáltatás portálja, illetve kirkat.

b) Az a) 1., a) 2., és a) 3. pontok alatti szabályok a VK-IV/4 jelű övezet (33. számú tömb) területén – a szabályozási terven „földszinten közhasználat céljára átadott terület” jelöléssel ellátott területen – nem alkalmazhatók. Ezen a területen a közhasználat céljára átengedett terület szélessége 18,0 m, szabad belmagassága legalább 4,5 m kell legyen.

(14) Hatályon kívül helyezve.

(15) Hatályon kívül helyezve.

A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások

18. §

(1) A KL-KT-VI/1 jelű övezetek mentén fekvő, valamint az új központi teret, illetve a Szent István teret határoló VK, I és L2/A jelű övezetekbe tartozó telkeken az épületek földszintjének közterület felőli szakaszait üzleti (kereskedelmi), iroda és közintézmény célú hasznosításra alkalmas módon kell kialakítani (portál).

(2) A lakás földszinti padlószint magassága a közterület mentén új épület létesítése vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén – szabályozási terv eltérő rendelkezése hiányában – legalább 3,0 m kell. Az L2/A jelű övezetekben a lakás földszinti padlómagassága – üzleti (kereskedelmi), iroda és közintézmény célú hasznosítás (ilyen célra utólagos átalakítás) kizárásával – 1,5 m is lehet.

(3) A garázkapuk összes hossza telkenként legfeljebb 7,0 m lehet.

(4) Zárt sorú beépítési módú területen új építmény pinceszintjének (pinceszintjeinek) kialakításához a hidrogeológiai viszonyokra is kiterjedő talajmechanikai szakvé-

lemény, valamint a szomszédos épületek állékonyságát igazoló szakvélemény készí-
tendő.

A városkép alakításának szabályai (építménymagasság)

19. §

A VÁROSKÉP ALAKÍTÁSÁNAK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI, A CSATLAKOZÁS SZABÁLYAI

(1) A területen lévő (új, vagy meglévő) építmények építménymagasságának megengedett legkisebb és legnagyobb mértékét az övezeti előírások tartalmazzák. A szabályozási terv kiegészítő rendelkezéseit az alábbiak szerint kell értelmezni:

- a) az Építési hely II. területén kialakított építmény párkánymagasságának mértéke nem haladhatja meg az Építési hely I. területén lévőét,
- b) a szabályozási terven kijelölt területen vagy érintett utcaszakaszon meghatározott párkánymagasság értéke nem léphető túl,
- c) az épület udvar felőli párkánymagassága nem haladhatja meg a közterület felőli párkánymagasság értékét.

Az egyes építési övezetekkel kapcsolatban a jelen rendeletben meghatározott építménymagasság értéke – indokolt esetben, a beépítettség és a szintterületi mutató változtatása nélkül – szintenként legfeljebb 0,5 m-rel, a teljes építménymagasság tekintetében legfeljebb 1,5 m-rel növekedhet.

(2) A szabályozási terven „Városképi szempontból kiemelten hangsúlyos építészeti elem” jelöléssel ellátott helyeken, az épületek részeként – legfeljebb a közterületi (tér felőli) homlokzat-hossz egyharmadának szélességében, az erre kijelölt építési hely területén – az övezet közterület felőli oldalán az előírt párkánymagasság értéke a 40. § (8) bekezdésben foglalt előírásoknak megfelelően növelhető, de legfeljebb 30,0 m lehet..

(3) A szabályozási terven „Városképi szempontból hangsúlyos építészeti elem” jelöléssel ellátott helyeket (város)építészeti eszközökkel kell hangsúlyozni az övezeti jellemzők keretei között.

(4) A mennyiben meglévő épület tetőszerkezetének átalakítása (és beépítése) vagy létesítése (és beépítése) esetén az építés következtében a homlokzat magassága az építménymagasság keretei között nem lenne növelhető, a párkánymagasság értéke – a városkép kedvezőbb alakítása érdekében vagy műszaki szükségességből – legfeljebb 0,8 m-rel túlléphető.

(5) Hatályon kívül helyezve.

(6) Hatályon kívül helyezve.

(7) Hatályon kívül helyezve.

20. §

Hatályon kívül helyezve.

21. §

Hatályon kívül helyezve.

Közterületekre vonatkozó általános követelmények

22. §

(1) Közlekedés

- a) Főúthálózat

1. Az Újpest – Aquincum közúti Duna-híddal egy ütemben, vagy azt megelőzően meg kell valósítani a Körvasút menti körút Váci út – M3 autópálya bevezetés közötti szakaszát, valamint annak a meglévő úthálózathoz csatlakozó – a jelen szabályozási terv szerinti – elemeit.
 2. A Körvasút menti körút minimális szabályozási szélessége 30 m, a Temesvár utcai csomópont környezetében a szabályozási tervlap szerinti terület biztosítandó.
 3. A Duna-híd és a Körvasút menti körút kapcsolatait Újpest központjával (Árpád út), illetve a Váci úttal mind a Temesvár utca, mind a XIII. kerület Árva utca vonalában biztosítani kell. A Körvasút menti körút e területhez csatlakozó csomópontja csak mindkét kapcsolat kiépítését követően, azok egyidejű forgalomba helyezésével vehető használatba.
 4. A Duna-híd és a Körvasút menti körút megvalósításának feltételeként a 70413/3 hrsz-ú telken lévő épületben a lakófunkciót meg kell szüntetni.
 5. Az Árpád út jelenlegi közterületi szélessége nem csökkenthető.
 6. Az István út (Munkásotthon u. és Bercsényi utca közötti szakaszán) a szabályozási szélesség nem változik.
- b) Gyűjtőutak
1. A Károlyi István utca szabályozási szélessége 16 m.
 2. Az Attila utca szabályozási szélessége a Lőrinc u. és Deák F. u. között 14 m-re bővítendő.
 3. A Temesvár utca minimális szabályozási szélessége 22 m.
- c) Kötőpályás közlekedés
1. A metróvonal műtárgyának védősávjában (a műtárgy szélétől 5 m) építmény elhelyezésének feltétele a metró kezelőjével történt egyeztetés.
 2. A MÁV Bp. Nyugati pu. – Esztergom vasútvonal szélső vágányától 50 m-en belül, építmény a MÁV-val történt egyeztetés alapján helyezendő el.
- d)
- (2) Közterület kialakítása
- a) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – zöldfelületként kell kialakítani.
 - b) A közterületi szegélynél létesítendő parkolóhelyekhez védő fasor kialakításáról kell gondoskodni, amennyiben ennek műszaki lehetőségei adottak.
 - c) A közterületeken a környezethez illő, a környezeti ártalmakat jól tűrő növényzetet kell telepíteni. Amennyiben parkoló is létesül, az utcák legalább egyik (általában az északi, vagy nyugati) oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.
 - d) Az út- és járdaburkolatok rekonstrukcióját – jogszabály eltérő előírása hiányában – a közművek rekonstrukciójával egyidejűleg kell elvégezni. A járdaburkolatok kialakítása során elemes burkolatokat kell alkalmazni.
- (3) Transzformátorház, gáznyomás-szabályozó, konténer kazán és hőközpont felépítményként közterületen nem helyezhető el, a meglévő berendezések felújítása sem megengedett.
- (4) A belső – célforgalmú – feltáró utakat, továbbá a vegyes használatú lakóutkákat, illetve a KRESZ alapján lakó- és pihenővezetéként kijelölt közterületek burkolatát a terület jellegéhez illeszkedő burkolattal és korszerű forgalomcsillapító műszaki megoldások alkalmazásával kell kialakítani.
- (5)

Közmű és egyéb követelmények

23. §

- (1) A meglévő közműhálózat védelmét – azok átépítésének idején is – biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével
- (2) A területen az építményeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (3) A csapadékvíz elvezetést zárt csatornával kell megoldani.
- (4) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani. Ettől eltérő esetben – ha a vezeték és a védőtávolság magánterületre esik – a közművezeték nyomvonalára a szolgalmi jogot a Földhivatalnál be kell jegyeztetni.
- (5) A meglévő közművek egyéb építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, a feleslegessé vált közművet el kell bontani, indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését szakszerűen meg kell oldani.
- (6) A beépítésre szánt területeken a területet kiszolgáló közművezetékek nyomvonalát és helyét úgy kell elrendezni, hogy az utcákban egyoldali, kedvező esetben kétoldali fasor telepítését ne akadályozzák meg.
- (7) Hatályon kívül helyezve.
- (8) Az olajszenyveződés veszélyének kitett felületekről összegyűlő csapadékvíz és mosóvíz csak környezetvédelmi műtárgyon (olaj-iszapfogó) keresztül vezethető a befogadóba.
- (9)
- (10)

Önálló parkoló építmények, terepszint alatti parkoló építmények

24. §

- (1)
- (2) A terepszint alatti parkoló-építmény, illetve -építményrész a hozzátartozó ingatlan határain – kizárólag a közterület felé elvi építési engedélyben meghatározott módon és feltételekkel túlnyúlhat (az elvi építési engedély iránti kérelemhez benyújtott dokumentációt előzetesen be kell mutatni a tervtanács előtt).
- (3) A terepszint alatti parkoló-építmény feletti térszintet kertépítészeti tervben meghatározott feltételekkel és módon kell kialakítani.

Sorgarázsok

25. §

- (1) Közterületi telekhatáron, illetve az előkert felé sorgarázs sem önállóan, sem épületben nem helyezhető el.
- (2) A területen önálló sorgarázs nem helyezhető el.

Aluljárók, felüljárók

26. §

- (1) A területen aluljáró, indokolt esetben felüljáró, csak a 27/B. és 34. számú tömbök – VK-IV/5 jelű övezetek – területéhez, a „Városkapu” metró állomáshoz kapcsolódóan létesíthető.
- (2) A terepszint alatt, az aluljáróhoz csatlakozóan, annak részeként – a szabályzat keretei között – kereskedelmi és szolgáltató építmények is kialakíthatók.

V. Fejezet

Különleges építményfajták

27. §

Hatályon kívül helyezve.

28. §

Hatályon kívül helyezve.

29. §

Hatályon kívül helyezve.

VI. Fejezet Építési feltételek Területfelhasználási egységek 30. §

- (1) A terület az alábbi területfelhasználási egységekre oszlik:
- a) beépítésre szánt területek
 1. lakóterületek(L7, L2/A)
 2. vegyes területek.....(VK, I, IZ)
 3. gazdasági területek.....(M)
 4. különleges területek.....(KV-EN)
 - b) beépítésre nem szánt területek.
 1. közlekedési területek(KL-KT)
 2. zöldterületek(Z-KP, Z-FK, Z-KK).

A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

(2) **Lakóterületek**

A lakóterületek az övezeti előírásoknak megfelelő helyi építési övezetekre tagolódnak:

- a) jellemzően telepszerű lakóterületek (L7-IV/1, L7-IV/2 jelű építési övezetek),
- b) városias, jellemzően zárt sorú lakóterületek (L2/A-IV/1, L2/A-IV/2, építési övezetek).

(3) **Vegyes területek**

A vegyes területek az övezeti előírásoknak megfelelő helyi építési övezetekre tagolódnak:

- a) városközponti területek (VK-IV/K, VK-IV/1, VK-IV/2, VK-IV/3, VK-IV/4, VK-IV/5, VK-IV/6, VK-IV/7, és VK-IV/Z jelű építési övezetek),
- b) intézményi területek (I-IV/1, I-IV/2, I-IV/3, I-IV/4 és I-IV/5 jelű építési övezetek),
- c) jelentős zöldterületű szabadon álló intézményterület (IZ-IV/K jelű építési övezetek).

(4) **Gazdasági területek**

A gazdasági területek az övezeti előírásoknak megfelelő helyi építési övezetekre tagolódnak:

munkahelyi területek (M-IV/1 és M-IV/2 jelű építési övezetek).

(5) **Különleges területek**

A különleges területek közé az energiaszolgáltatás területei (KV-EN-IV/K jelű építési övezet) tartozik.

A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

(6) **Közlekedési területek**

A közlekedési területek az övezeti előírásoknak megfelelő helyi övezetekre tagolódnak:

közlekedési célú területek (KL-KT-IV/1 és KL-KT-IV/2 jelű övezetek),

(7) **Zöldterületek**

A zöldterületek az övezeti előírásoknak megfelelő helyi övezetekre tagolódnak:

- a) közparkok (Z-KP-IV/1 jelű övezet),
- b) fásított közterek (Z-FK-IV/1 jelű övezet),
- c) közkertek (Z-KK-IV/1 jelű övezet).

Építmények rendeltetése

31. §

(1)

(2) Az új építmény rendeltetésszerű használatából eredő környezeti hatások nem korlátozhatják a szomszédos rendeltetési egységek rendeltetésszerű használatát.

(3) Üzlethelyiségben lakás (un. „üzletlakás”) nem létesíthető.

(4) Az L, a VK, az I és az IZ övezetek területén a környezetet zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló új építmény nem helyezhető el.

(5) Nagy szállítási forgalmú létesítmény a lakóterületeken még akkor sem helyezhető el, ha egyébként a létesítmény az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető lenne.

Telekalakítás helyi szabályai

32. §

(1) A szabályzatnak megfelelő telekalakításokat az övezeti előírások határozzák meg.

(2) Az L2/A, I és VK övezetek területén az összevont telkek területe nem haladhatja meg az övezetre előírt legkisebb telekterület, illetve legkisebb telekszélesség 3-szorosát:

- a) 1000 m² alatti legkisebb telekméret esetén annak 3-szorosát,
- b) 1000 m² vagy a feletti legkisebb telekméret esetén annak 2,5-szeresét.
- c) Amennyiben az összevont telkek együttes területe a 3.a), illetve a 3.b) pontokban meghatározott telekméretet meghaladja, a többlet terület nagysága a beépítettség és a szintterület számításánál 50 %-os csökkentéssel vehető figyelembe.
- d) Amennyiben a saroktelkek területe meghaladja az a) és b) pontokban meghatározott mértéket, a többletterületre vonatkozóan a közbenső telkekre érvényes övezeti jellemzőket (beépítettség, szintterületi mutató) előírásokat kell alkalmazni.

(3) A (2) bekezdés előírásait nem kell alkalmazni a VK-IV/4, és a VK-IV/5 jelű építési övezetek, az Árpád út – Temesvári utca – Csányi utca – 70457/2 hrsz-ú ingatlan által behatárolt területen lévő VK-IV/3 jelű építési övezet, valamint az I-IV/4S jelű építési övezet területén.

(4) Magánút bármely övezetben kialakítható. Magánút létesítése esetén annak területére vonatkozóan az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb telekterület szabályait nem kell alkalmazni.

(5) A területen nyúlványos (nyeles) telkek nem alakítható ki.

(6) A közterületek, illetve a magánutak kialakításával kapcsolatos telekalakítások – az átmeneti területhasználat biztosítása mellett, a tulajdonviszonyok figyelembe vételével – több lépcsőben is végrehajthatók.

A beépítés módja (építési hely)

33. §

AZ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET (ÉPÍTÉSI HELY) ELŐ- ÍRÁSAI:

(1) A területen az egyes építési övezetek beépítésének módját az övezeti előírások tartalmazzák.

(2) A telek beépíthető része Építési hely I. és Építési hely II. területrésze tagolódik.

(lásd: 2. számú ábra)

a) Az Építési hely I.

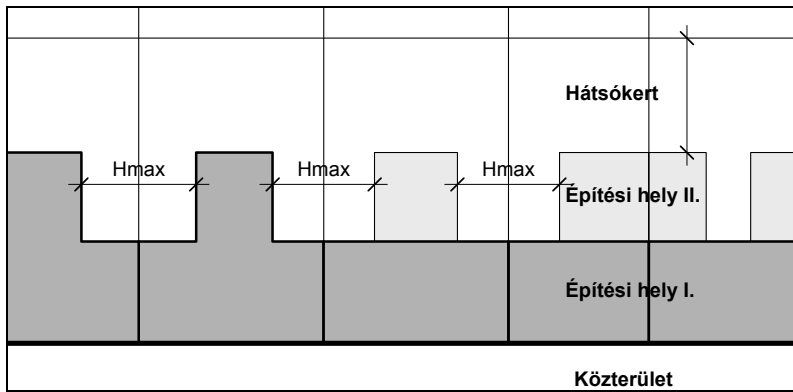
1. területe az utcai építési vonal mentén – zártsorú beépítésnél a teleknek, a szabályozási terven kijelölt szélességében – kötelezően beépítendő,
2. hátsókert felé benyúló részének határvonala – amennyiben az a telek oldalhatárától elmarad – a csatlakozó (módosítással nem érintett) tel(k)ek tervezett beépítéséhez kell igazodjék és az építési helyek közötti távolság legalább az övezetre előírt építmény-magasság értéke kell, hogy legyen. Két különböző építési övezetbe tartozó telek csatlakozása esetén a nagyobb építménymagasság értéket kell figyelembe venni.

b) Az Építési hely II.

1. területén épület(rész) csak abban az esetben helyezhető el, ha annak beépített alapterülete az első építési ütemben meghaladja az Építési hely I. területét.
2. területe – az Építési hely I. területével együttesen – az övezeti előírásokban meghatározott beépíthetőség mértékéig beépíthető.
3. határvonalát a telekalakítás során az alábbiak szerint kell meghatározni a szabályozási terv módosítása nélkül. Az Építési hely II. meghatározásának szabályai:
 - 3.1 az építési hely határvonalainak módosítása a szomszédos tel(k)ek – szabályozási terv szerinti – beépíthetőségét nem korlátozhatja, építési helyének megváltoztatását nem eredményezheti;
 - 3.3 a szabályozási terven jelölt hátsókert értéke nem csökkenthető;
 - 3.4 hátsókert felé benyúló részének határvonala – amennyiben az a telek oldalhatárától elmarad – a csatlakozó (módosítással nem érintett) tel(k)ek tervezett beépítéséhez kell igazodjék és az építési helyek közötti távolság legalább az övezetre előírt építménymagasság értéke kell, hogy legyen. Két különböző építési övezetbe tartozó telek csatlakozása esetén a nagyobb építménymagasság értéket kell figyelembe venni;
 - 3.5 a területen takaratlan tűzfal nem maradhat, illetve új takaratlan tűzfal nem alakítható ki.

c) Kizárólag terepszint alatt beépíthetők a telken belüli zöldfelületek, kivéve a szabályozási terven Z1 jelöléssel ellátott zöldfelületeket. A beépíthetőség feltételeit a vonatkozó övezeti előírásoknak és a 34. § (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kell meghatározni.

d) Ütemezett (nem egyidejű) építés esetén az Építési hely I. területe építendő be első ütemként. Az Építési hely I. területének ütemezett beépítése esetén az Építési hely II. területe csak abban az esetben építhető be, ha az Építési hely I. területén mindkét építési ütem megvalósult.



2. számú ábra: Az Építési hely I. és Építési hely II. elrendezése

(3) A szabályozási terven feltüntetett területeken közterület feletti építmény, (a közterületet határoló építmények között összekötő épület(rész)) alakítható ki, legfeljebb a szabályozási terven meghatározott szélességben.

(4) A területen az építési hely közterület felőli határvonalától az alábbi módon szabad eltérni („hátrahúzás”):

- a hátrahúzott homlokzatszakasz szélessége nem lehet nagyobb az építési telek szélességének felénél, de legalább 6,00 méter kell legyen,
- a hátrahúzott homlokzatszakasz mélysége legfeljebb a szélesség fele, illetve legfeljebb 5,00 m lehet,
- a telek oldalhatártól mért 6,0 méteres sávjában az épület homlokzatát hátraléptetni nem szabad,

(5) Épületköz zárt sorú beépítés esetén – a szabályozási tervben meghatározott helyeken túlmenően is – kialakítható egy telken belül vagy két szomszédos telek határán, elvi építési engedélyben meghatározott módon és feltételekkel (az elvi építési engedély iránti kérelemhez benyújtott dokumentációt előzetesen be kell mutatni a tervnácás előtt).

(6) Az **előkert** általánostól eltérő mértékét a szabályozási terv tartalmazza.

(7) Az **oldalkert** általánostól eltérő mértékét a szabályozási terv tartalmazza.

(8) A **hátsókert** mérete szabályozási terv rendelkezése hiányában:

- nem lehet kisebb az épület arra néző homlokzatának magasságánál, de legalább 6,0 m, vagy a szabályozási terven feltüntetett érték kell legyen, illetve
- nem kell hátsókertet kialakítani:
 - zártudvaros beépítés esetében ott, ahol a kialakult tűzfalakhoz – a tűzfalak takarása érdekében – csatlakozni kell, valamint
 - abban az esetben, ha a telek, vagy az épület földszintjének 100 %-os beépítettsége megengedett.

Beépítettség meghatározása

34. §

(1) Az övezetek beépítési és szintterületi jellemzőit az övezeti előírások tartalmazzák.

(2) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

BEÉPÍTETTSÉG (%)

(3) Abban az esetben, ha az építési hely – szabályzat vagy szabályozási terv alapján – kisebb a megengedett övezeti határértéknél, az építési hely által kijelölt terület nagyságát kell a beépíthetőség tekintetében szélső értéknek tekinteni.

(4) A külön jogszabályban megengedett 100 %-os beépítés csak a VK keret-övezetekbe sorolt területek zárt sorú beépítésű telkein, valamint a szabályozási tervben meghatározott helyeken megengedett. Parkolóház kivételével a telek a terepszint felett

legfeljebb két szintben (földszint és első emelet) építhető be 100 %-os mértékben (az udvar egyszintes lefedését ezzel azonosan kell kezelni).

(5) Közcélú aluljárókkal, átjárókkal, árkádokkal érintett telkeknél a megállapodás alapján közcélra rendelkezésére bocsátott és az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett területek 50 %-át a beépítettség és szintterület számításánál figyelmen kívül kell hagyni.

(6) Az önálló parkolóházak, mélygarázsok megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatóját:

- a) abban az esetben, ha a gépkocsik elhelyezésére szolgáló terület (parkoló, megközelítés, közlekedő és a parkolót használókat szolgáló mellékhelyiségek bruttó szintterülete) aránya nagyobb, mint 75 %, akkor az építménymagasság és a csatlakozási szabályok figyelembevételével kell meghatározni;
- b) abban az esetben, ha a gépkocsik elhelyezésére szolgáló terület (parkoló, megközelítés, közlekedő és a parkolót használókat szolgáló mellékhelyiségek bruttó szintterülete) aránya kisebb, mint 75 %, akkor az övezetben megengedett szintterületi mutató legfeljebb a BVKSZ-ben megengedett mértékig túlléphető, a csatlakozási szabályok keretei között.

Terepszint alatti beépítés meghatározásának szabályai

35. §

(1) A terepszint alatti beépítettség mértékét az övezeti előírások tartalmazzák.

(2) A terepszint alatti építési hely határát – kizárólag gépjárműtároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek létesítése céljára – a (3) bekezdés szerinti eltérésekkel és kiegészítésekkel kell értelmezni.

(3) A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy:

- a) az előkertben – a jogszabályban megengedett építményeken túlmenően – csak épületben, épület alatt, illetve terepszint alatt kialakított gépkocsitároló, a lakásokhoz tartozó tároló-helyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el,
- b) a hátsó telekhatártól mért 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon. Az előírástól eltérni csak ott szabad, ahol:
 1. a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke,
 2. a beépítés megengedett legnagyobb mértéke, nem indokolja, valamint
 3. a csatlakozási szabályok alkalmazása nem teszi lehetővé az előírás érvényesítését.

(4) A szabályozási terven lehatárolt Z1 jelű (telken belüli) zöldfelület alatt építmény(rész) nem helyezhető el.

Legkisebb zöldfelület meghatározásának szabályai

36. §

(1) A terepszint alatti építmények felső, tetőkertként kialakított és fenntartott területe az alábbiak szerint vehető figyelembe a legkisebb zöldfelületek számítása során:

- a) 2,0 m feletti földfeltöltés esetén:..... 100 %
- b) 1,0-2,0 m közötti földfeltöltés esetén:..... 75 %
- c) 0,5-1,0 m közötti földfeltöltés esetén:..... 50 %
- d) 0,2-0,5 m közötti földfeltöltés esetén:..... 25 %

(2) A burkolt felület az alábbiak szerint vehető figyelembe a legkisebb zöldfelületek számításánál:

- a) gyepházagos burkolat esetében: 10 %
- b) gyepráccsal kialakított gyepfelület (stabilizált gyepfelület): 90 %

(3) A vízfelületek az alábbiak szerint vehetők figyelembe a legkisebb zöldfelületek számítása során:

- a) mesterséges és természetes vízfelületek, vízmedencék: 100 %
 b) mozgó vízfelületek, szökőkutak: 125 %
 (4) Udvar lefedése esetében:
 a) az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékébe csak legfeljebb a pincszint, a földszint, az első emelet feletti földemen kialakított tetőkert, vízfelület számítható be,
 b) üvegtető kialakítása esetén az övezetre előírt legkisebb zöldfelületet nem kell érvényesíteni.
 (5) A legkisebb zöldfelület mértékének meghatározása során a többszintű növényzettel fedett területek alkalmazásával az előírt legkisebb zöldfelület mértéke szintenként annak 10 %-ával csökkenthető. A telek legkisebb zöldfelületének számítása során a zöldfelület 3 szintűnek minősül, ha a telek minden figyelembe vett 150 m²-ére:
 a) legalább 1 db nagy vagy közepes lombtömeget növesztő lombos fa,
 b) legalább 40 lombhullató vagy örökzöld cserje és
 c) a további, nem burkolt felületet gyeppel vagy talajtakaró növényzet fedi.
 (6) A csatlakozó szomszédos udvarok terepszintjeit a telekhatár menti legalább 1,5 m széles sávban – a felszíni vizek elvezetése érdekében – megfelelő szinten kell kialakítani.

VII. Fejezet
Övezeti előírások
Általános előírások
37. §

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

L2/A-IV jelű építési övezetek
38. §

- (1) Az építési övezetek területén a keretövezetben megengedett építmények helyezhetők el, kivéve:
 a) önálló parkolóház,
 b) emeleti teremgarázs.
 (2) Az építési övezet területén legfeljebb 3.000 m² bruttó kereskedelmi célú szintterület helyezhető el.
 (3) Kereskedelmi funkciót elhelyezni, vagy ilyen célra helyiségeket átalakítani csak az épület(ek) földszintjén lehet.
 (4) Az övezetekben kialakítható telkek és elhelyezhető építmények jellemzőit az 1. számú táblázat határozza meg.

1. számú táblázat

keretövezet L2/A		a telek megengedett						az épület megengedett	
építési övezet		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság
		terület	szélesség	Terepszint felett	Terepszint alatt				
jеле	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
kisvárosias lakóterület – zárt sorú beépítési mód									

L2/A-IV/1	köz- benső	800	18,0	50	75	2,0	25	8,0	11,0
	sarok	1000	22,0	75	80*	2,5	20		
L2/A-IV/2	köz- benső	800	18,0	50	75	1,5	25	5,0	8,0
	sarok	1000	22,0	75	80*	2,0	20		

* Gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kialakítása esetén – amennyiben azt a szabályozási terv nem zárja ki – a terepszint alatt 100 %-os beépítettség is megengedhető elvi építési engedélyezési tervben igazolt módon és az építési hatóság által előírt feltételekkel.

L7-VII jelű építési övezetek **39. §**

(1) Az építési övezetek területén a keretövezetben megengedett építmények közül nem helyezhető el:

- a) önálló parkolóház,
- b) terepszint feletti teremgarázs.

(2) A meglévő telkek területén a telek fő rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület – terepszint alatti teremgarázs, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kivételével – nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné.

(3) A meglévő épületek bővítése nem megengedett. Meglévő magastető beépítése – a tető meglévő kontúrjain belül – a keretövezeti előírások keretei között megengedett. Emeletráépítés, emeletráépítés járó tetőtér-beépítés akkor sem létesíthető, ha azt az övezetre előírt építménymagasság értéke egyébként lehetővé tenné.

(4) Az övezetekben kialakítható telkek és elhelyezhető építmények jellemzőit a 2. számú táblázat határozza meg. Az övezet telkein lakóépület számára új telket kialakítani, a meglévő telkek területén új lakóépületet elhelyezni csak a meglévő lakóépületek bontása esetén szabad.

keretövezet L7		a telek megengedett						az épület megengedett	
építési övezet		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szinterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény- magasság	legnagyobb építmény- magasság
		terület	szélesség	Terepszint felett	Terepszint alatt				
jele	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Telepszerű lakóterület – szabadonálló beépítési mód									
L7-IV/1		Kialakult állapot							
L7-IV/2		2000	25,0	35	60	1,75	35	11,0	14,5

VK-IV jelű építési övezetek 40. §

(1) Az övezet területén a keretövezetben meghatározott építmények helyezhetők el, az alábbi kiegészítésekkel:

- az épületek pinceszintjén csak gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek helyezhetők el,
- az a) pontban foglaltaktól eltérni csak a VK-IV/4, és a VK-IV/5 jelű övezetek területén szabad, ahol az épületek pinceszintjén intézményi funkció is elhelyezhető,
- az épületek földszintjén, az épület közterülettel határos, illetve telken belül közhasználat céljára átadott területtel határos részén csak intézményi funkció helyezhető el, lakás céljára helyiségeket kialakítani, (vagy ilyen célra átalakítani) nem szabad,
- a c) pont nem alkalmazható a VK-IV/4, és a VK-IV/5, jelű övezetek, valamint az Árpád út – Temesvári utca – Csányi utca és a 70457/2 hrsz-ú telek által határolt területen lévő VK-IV/3 jelű építési övezet területén, ahol az épületek földszintjén kizárólag csak intézményi funkció létesíthető,
- a VK-IV/1 jelű építési övezetek területein kizárólag kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató funkciók, valamint a létesítmények használatát kiegészítő egyéb rendeltetési egységek helyezhetők el,
- f)

(2) A VK-IV jelű építési övezetek területén az épület földszintje közterülettel határos hosszának legalább 50 %-át portálszerűen megnyitott homlokzattal, illetve kirakatként kell kialakítani.

(3) A VK-IV/Z jelű övezetek területeit a kialakult állapotnak megfelelően zöldfelületként kell fenntartani. Építmény csak a 71804 hrsz-ú telken helyezhető el, ahol kizárólag jegyárusítás, hírlapárusítás, nyilvános illemhely céljára szolgáló építmények helyezhetők el.

(4) Az István út, Petőfi S. utca, Kassai utca, József A. utca által határolt (20.) tömb és a VK-IV/Z övezetbe sorolt 71804 hrsz-ú telek területét egységes építészeti-műszaki, illetve környezetalakítási tervben meghatározott módon kell kialakítani.

(5) Az övezetekben kialakítható telkek és elhelyezhető építmények jellemzőit a 3. számú táblázat határozza meg.

keretövezet VK		a telek megengedett						az épület megengedett	
építési övezet		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szinterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény- magasság	legnagyobb építmény- magasság
		terü- let	szé- lesség	Terep- szint felett	Terep- szint alatt				
jele	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Városközponti terület – zárt sorú beépítési mód									
VK-IV/2	köz- benső	800	18,0	65	80*	3,0	10	8,0	11,0
	sarok	1000	20,0	80	80*	3,5			
VK-IV/3	köz- benső	800	18,0	65	80*	3,5	10	11,0	14,5
	sarok	1000	20,0	80	80*	4,0			
VK-IV/5	köz- benső	800	20,0	65	80*	3,5	10	14,5	14,5 (Pm:24, 0- 30,0)**
	sarok	1000	22,0	80	80*	4,0			
VK-IV/6	köz- benső	700	16,0	75	100	3,75	-	11,0	14,5
	sarok	1000	20,0	80	100	4,25			
Városközponti terület – szabadonálló beépítési mód									
VK-IV/K	köz- benső	-	-	-	-	K	K	K	K
	sarok	K	K	K	K				
VK-IV/1	köz- benső	-	-	-	-	2,25	10 (-)		11,0
	sarok	SZT	SZT	80 (100)	100				
VK-IV/4	köz- benső	-	-	-	-	4,0	10	14,5	14,5 (Pm:24, 0- 30,0)**
	sarok	SZT	SZT	80	100				
VK-IV/Z	sarok	-	-	10	-	0,01	30	3,0	4,0

* Gépkocsi tároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kialakítása esetén a terepszint alatt 100 %-os beépítettség is megengedett, a szabályzat eltérő rendelkezésének hiányában.

** Építhető maximális párkánymagasság.

K Kialakult állapot, nem változtatható.

(6) A VK-IV/4, és a VK-IV/5 jelű építési övezetek területén (27/B, 27/D, 28, 33, 34, 35. tömbök) a szabályozási terven – az építési helyen belül e célra – kijelölt területeken az építmény része-ként további 3 szint létesíthető. Az épületrész érintett párkánymagassága nem haladhatja meg a 24,0 m-t. Az ebből eredő többlet szinterület az övezetre előírt határértéken túl érvényesíthető, legfeljebb a keretövezetben megengedett szinterület határértékéig.

(7) A **VK-IV/4 és a VK-IV/5** jelű építési övezetek területén (27/B, 34 számú tömbök) a szabályozási terven – az építési helyen belül e célra – kijelölt területeken az építmény részeként – a (7) bekezdésben foglaltakon túlmenően – további 2 szint létesíthető. Az épületrész érintett párkánymagassága nem haladhatja meg a 30,0 m-t. Az ebből eredő többlet szintterület az övezetre előírt határértéken túl érvényesíthető, legfeljebb a keretövezetben megengedett szintterület határértékéig.

(8) A **VK-IV/4 és a VK-IV/5** jelű építési övezetek területén, a 27/B, 27/D, 34, 35, és a 28 számú tömbök építményeit összekötő, (a szabályozási terven feltüntetett építési helyen belüli) közterület feletti építményeket a csatlakozó építmény(ek) részeként kell kezelni. Az építhető szintterület az övezetre előírt határértéken túl érvényesíthető, legfeljebb a keretövezetben megengedett szintterület határértékéig. Az építményrészek párkánymagassága nem haladhatja meg a 24,0 m-t.

(9) A bruttó szintterület számítása során a (7), (8), (9) bekezdésekben biztosított többlet szintterület az övezet(ek)re előírt szintterületi mutató felett érvényesíthető, de az építési övezet(ek)ben megengedett és a (7), (8), (9) bekezdésekben biztosított többlet szintterület együtt sem lépheti túl a keretövezetben megengedett határértéket.

(10) A zárt sorú beépítésű **VK** jelű építési övezetek területén a beépítés mértéke a földszinten és az első emeleti szinten elérheti a 100 %-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet 80%-nál nagyobb. 100%-os beépítés esetén az építési övezetre előírt szintterületi mutató mértéke 1,00 m²/m² értékkel növelhető.

(11) A **VK-IV/1** jelű speciális építési övezet területén – az épület minden szintjére vonatkozóan – 100 %-os beépítés is megengedett, ha közhasználat céljára átadásra kerül a földszinti terület legalább 20 %-a, amely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik. 100 %-os beépítés esetén az építési övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértéke 0 %-ra csökkenthető, de az előírt szintterületi mutató mértékét ebben az esetben is figyelembe kell venni.

(12) A **VK-IV/6** jelű építési övezetek területén a József Attila utcával határos épületek, épületrészek párkánymagassága legfeljebb 11,0 m lehet. A 18-as számú tömb Szent István tér felőli oldalán a 70298 hrsz-ú épület párkánymagasságához igazodó épületek, illetve épületrészek létesíthetők. A tömb területén a Szent István térrel határos új épület, illetve meglévő épület homlokzatmagasság növelésével járó bővítése esetén utcakép bemutatásával kell igazolni a tervezett épület, épületrész homlokzatmagasságának a környező beépítéshez történő építészeti illeszkedését.

I-IV jelű építési övezetek


41. §

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

- a megengedett épületek fő rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el,
- az övezetek területén a lakófunkció is megengedett, de az épületek földszintjén – a meglévő lakó funkción túl – lakás céljára helyiségeket kialakítani (vagy ilyen célra helyiségeket átalakítani) nem lehet,

(2) Az övezetekben kialakítható telkek és elhelyezhető építmények jellemzőit a 4. számú táblázat határozza meg:

4. számú táblázat

keretövezet I		a telek megengedett			az épület megengedett		
építési övezet	legkisebb méretei	legnagyobb beépítettsége	előírt zöldfelület	építmény	építmény	építmény	

		terület	szé- lesség	Terep- szint felett	Terep- szint alatt				
jele	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Intézményi terület – zárt sorú beépítési mód									
I-IV/1	köz- benső	800	18,0	60	75	2,25	25	8,0	11,0
	sarok	1000	22,0	75	80*	3,0	20		
I-IV/2	köz- benső	800	18,0	60	80	3,0	25	11,0	14,5
	sarok	1000	22,0	75	80*	3,5	20		
I-IV/3	köz- benső	1500	20,0	45	80*	1,75	25	11,0	11,0 (pm:16,0)**
	sarok								
I-IV/4	köz- benső	1500	20,0	45	80*	2,25	25	14,5	14,5 (pm:24,0)**
	sarok	1500	22,0	75	80*	3,5	20		
Intézményi terület – szabadonálló beépítési mód									
I-IV/5	köz- benső	1200	25,0	45	60	1,75	25	5,0	11,0
	sarok	2000	30,0						
I-IV/4S	köz- benső	2000	35,0	100	100	4,25	-	11,0	14,5 (***Élp: 20,0)
	sarok	2000	35,0						

* Gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kialakítása esetén a terepszint alatt 100 %-os beépítettség is megengedhető.

*** Épület legmagasabb pontja

(3) Az **I-IV/4** jelű építési övezetek területén, a szabályozási terven – az építési helyen belül e célra – kijelölt területeken az építmény részeként további 3 szint létesíthető. Az épületrész érintett párkánymagassága nem haladhatja meg a 24,0 m-t. Az ebből eredő többlet szintterület az övezetre előírt határértéken túl érvényesíthető, legfeljebb a keretövezetben megengedett szintterület határértékéig.

(4) Az **I-IV/3** jelű építési övezet területén, a szabályozási terven – az építési helyen belül e célra – kijelölt területeken az építmény részeként további 2 szint létesíthető. Az épületrész érintett párkánymagassága nem haladhatja meg a 16,0 m-t. Az ebből eredő többlet szintterület az övezetre előírt határértéken túl érvényesíthető, legfeljebb a keretövezetben megengedett szintterület határértékéig.

(5) Az **I-IV/4S** jelű piac, vásárcsarnok elhelyezésére szolgáló speciális építési övezet területén

- kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató funkciók, a létesítmények használatát kiegészítő egyéb rendeltetési egységek, valamint egyéb közösségi célú rendeltetési egységek helyezhetők el,
- a szabályozási terven, az építési helyen belül meghatározott területen az épület legmagasabb pontjának magassága 20,0 méter lehet.

- c) a közterület felett a Szent István tér felé, kizárólag a szabályozási tervben meghatározott helyen lapostető-szerkezet alakítható ki az épület teljes szélességében, de annak a közterület feletti mélysége legfeljebb 8,0 méter lehet.
- d) az épület(ek) párkánymagassága
- da) a szomszédos épületekhez csatlakozó legalább 3 méteres sávban a csatlakozó homlokzat megengedett legnagyobb építménymagasságának értékénél magasabb nem lehet.
- db) az da) pontban meghatározott homlokzatszakszon kívül legfeljebb 14,5 m lehet az építménymagasság keretei között.
- (6) Az (5) bekezdés szerinti területen a 33. § (4) bekezdésben foglalt előírások figyelmen kívül hagyhatók.

IZ-IV jelű építési övezetek

42. §

(1) Az építési övezet területe kizárólagos használatú: a telken csak a Közlekedésbiztonsági Tanpark építményei, irodaépülete, az azokat kiszolgáló építmények helyezhetők el.

(2) Az építési övezet területén újabb építmény csak a településrendezési követelmények előzetes tisztázását szolgáló elvi építési engedélyben meghatározott módon és feltételekkel helyezhető el, a KVSZ előírásainak keretei között (az elvi építési engedély iránti kérelemhez benyújtott dokumentációt előzetesen be kell mutatni a tervtanács előtt).

(3) Az építési övezetben kialakítható telkek és elhelyezhető építmények jellemzőit a 5. számú táblázat határozza meg.

5. számú táblázat

keretövezet IZ		a telek megengedett						az épület megengedett	
építési övezet		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szinterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
		terület	szélesség	Terepszint felett	Terepszint alatt				
jele	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Jelentős zöldfelületű intézményi terület – szabadonálló beépítési mód									
IZ-IV/K		12000		15	15	0,8	50	5,0	*

* Az építmény magasságát a környező beépítésekhez történő illeszkedést igazoló **elvi építési engedélyezési tervben** kell meghatározni.


M-IV jelű építési övezetek

43. §

(1) Az építési övezet területén a keretövezetben megengedett építmények közül üzemanyagotöltő állomás más építmény részeként sem helyezhető el.

(2) Az övezetekben kialakítható telkek és elhelyezhető építmények jellemzőit a 6. számú táblázat határozza meg.

6. számú táblázat


keretövezet M		a telek megengedett						az épület megengedett	
építési övezet		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szinterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság
		terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
jele	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Munkahelyi terület – zártsorú beépítési mód									
M-IV/1	köz-benső	1500	20,0	45	60	1,75	25	5,0	11,0
	sarok	1500	22,0	60	80	2,25	25		
M-IV/2	köz-benső	2500	25,0	45	60	1,75	25	5,0	11,0
	sarok		30,0						

KV-EN-IV jelű építési övezet**44. §**

(1) Az építési övezet területén a célzott területfelhasználási módú területre megengedett építmények helyezhetők el.

(2) Az övezetekben kialakítható telkek és elhelyezhető építmények jellemzőit a 7. számú táblázat határozza meg.

7. számú táblázat

keretövezet KV-EN		a telek megengedett						az épület megengedett	
építési övezet		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szinterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság
		terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
jele	pozíció	(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
Energiaszolgáltatás területe – szabadonálló beépítési mód									
KV-EN-IV/K		K (5000)	K (40,0)	30	30	1,25	50	5,0	11,0

K Kialakult állapot a telekre vonatkozó értékek csak a jelenlegi funkció megváltozása esetén alkalmazhatók.

KL-KT-IV jelű övezetek és keretövezetbe nem sorolt közterületek**45. §**

(1) A **KL-KT-IV/1** és **KL-KT-IV/2** övezetek, valamint a keretövezetbe nem sorolt közterületek területén – üzemanyag-töltő állomás és kocsimosó kivételével – a KL-KT célzott területfelhasználási módú területen megengedett építmények helyezhetők el.

(2) A 3. metró Városcapu megálló térségében legalább 100 férőhelyes P+R parkoló elhelyezési lehetőségét biztosítani kell.

Z-KP-IV jelű övezet**46. §**

A **Z-KP-IV/1** jelű övezet területén a Z-KP célzott területfelhasználási módú területen megengedett kertek alakíthatók ki, illetve – legfeljebb 2 %-os beépítettség mellett – az azokat kiszolgáló építmények, valamint nyilvános illemhelyek elhelyezhetők elvi építési engedélyben meghatározott módon és feltételekkel (az elvi építési engedély iránti kérelemhez benyújtott, a terület egészére készített, kertépítészeti tervet is tartalmazó dokumentációt előzetesen be kell mutatni a tervtanács előtt).

Z-FK-IV jelű övezet**47. §**

(1) A **Z-FK-IV/1** övezet területén a Z-FK célzott területfelhasználási módú területre megengedett kertek alakíthatók ki, egységes kertépítészeti terv alapján.

(2) A területen építmények nem helyezhetők el.

(3) Az övezet területén csak terepszint alatti mélygarázs helyezhető el elvi építési engedélyben meghatározott módon és feltételekkel (az elvi építési engedély iránti kérelemhez benyújtott dokumentációt előzetesen be kell mutatni a tervtanács előtt).

Z-KK-IV jelű övezet**48. §**

(1) A **Z-KK-IV/1** övezet területén a Z-KK célzott területfelhasználási módú területen megengedett kertek alakíthatók ki.

(2) A területen építmények nem helyezhetők el.

VIII. Fejezet**Vegyes és záró rendelkezések****Atmeneti rendelkezések****49. §**

(1) Az építési hely határain kívül fekvő meglévő építményeket, építményrészeket legkésőbb az építési engedély iránti kérelemnek benyújtásáig le kell bontani. Kivételt képeznek az előzetesen felvonulási épületté minősített épületek, melyek utólagos bontását az építési engedély előírja. Az ilyen épületeket a használatbavételi engedély jogerőre emelkedésétől számított 30 napon belül le kell bontani.

(2) Az építési hely határain kívül fekvő meglévő építmények, építményrészek szintterülete nem növelhető, azok esetében építési munka csak az élet- és vagyonbiztonság megőrzéséhez, a jó karbantartás feltételeinek mértékéig végezhető építési engedély alapján, kivéve a meglévő lakóépület padlasterét (tetőterét), ami beépíthető, de önálló lakás nem létesíthető.

Hatályba lépés**50. §**

(1) A jelen rendelet a kihirdetéskor lép hatályba.

(2) A rendelet hatályba lépésével az alábbi jóváhagyott rendezési tervek, illetve azokról alkotott rendeletek hatályukat veszítik:

a) 11/1994. (VI. 01.) ÖK rendelet 3. számú városszerkezeti egység („Árpád út környéke”) részletes rendezési terve

b) 6/1998. (IV. 16.) ÖK rendelet Közlekedésbiztonsági park részletes rendezési terve

(3) A szabályzatot a kihirdetést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

2. számú melléklet: értelmező rendelkezések (fogalmak)

A szabályzat szempontjából az alábbi fogalmakat az itt meghatározott módon kell értelmezni.

Átfeszítés: építmények közé kifeszített, általában textil anyagú transzparens, szimbólum.

Átlagos építménymagasság: Kialakult állapotnál a telektömb egy utcára néző házsorát alkotó, meghatározó és megtartandó épületek építménymagasságának átlagos értéke.

Beépítési Előírás: a rendezési terv alapján – annak hiányában az Étv. 18. § (2) bekezdése szerinti illeszkedési szabályok figyelembevételével – a Főépítészeti Iroda által kibocsátott tájékoztató dokumentum.

Cégér: a rendeltetési egység megnevezését, jelképét (logo, piktogram, stb.) tartalmazó, az egységet magában foglaló épületen vagy az azzal érintett telken elhelyezett berendezés (szerkezet).

Cégfelirat, cégtábla: a rendeltetési egység megnevezését (nevét), funkcióját, tulajdonosát, az alapítás évét tartalmazó, az egységet magában foglaló épületen, vagy az azzal érintett telken létesített felirat.

Egyéb funkcióval kombinált parkolóház: Más funkcióval egybekötött vagy más rendeltetésnek is helyet adó, elsősorban közcélú parkolást és a más funkció parkolási igényét is kielégítő többszintes parkolóház.

Emeletráépítés: meglévő épület épületmagasítással járó függőleges irányú bővítése új építményszint létesítése érdekében. Az emeletráépítés szintmagassága a szabályzat alkalmazása szempontjából – amennyiben a városképi illeszkedés másképpen nem indokolja – 3,0 méterrel veendő figyelembe.

Gerincmagasság:

a) A magastetős épület tetősíkjainak legmagasabb – általában – vízszintes metszsvonalának és az épület közterület felé néző építési vonalán kialakuló homlokzatsík terepcsatlakozási pontja – között függőlegesen mért távolság.

b) Lapostetős épület esetén a gerincmagasságot az épület legnagyobb magasságaként kell értelmezni, melyen túl csak kémény és felépítménynek nem minősülő szerkezet, illetve berendezés nyúlhat.

Hirdetés: hirdetőtábla, valamely árut, terméket, szolgáltatást ismertető felirat, berendezés, szerkezet vagy reklám.

Homlokzati látványképzés: az épület tűzfalán végzendő általában olyan építészeti beavatkozás, amely az épület más homlokzataihoz igazodó, architektonikus elemeket tartalmaz. Homlokzati látványképzésnek tekintendő a takarandó tűzfalak növényzettel történő megfelelő (tervezett) takarása is.

Kialakult magasság (építménymagasság, homlokzatmagasság, párkánymagasság, gerincmagasság): a meglévő, illetve a szabályzatban emeletráépítéssel konkrétan meghatározott megfelelő magassági érték.

Kisipar: a lakosság ellátása érdekében végzett termék-előállító, javító és karbantartó, szolgáltató tevékenységek összessége.

Közfunkció: minden olyan igazgatási, ellátási, szolgáltatási, kereskedelmi funkció, melyet a rendeltetésének megfelelően bárki igénybe vehet.

Külső árusítás: Olyan használat, amelynél a vevő a helyiségbe, építménybe nem lép be, annak belső terét nem használja.

Lapostető: a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 10 %-os lejtésű tetőt.

Létesítmény: a telek és a rajta lévő, illetve elhelyezhető építmények együtt.

Magasföldszint: az alagsor feletti építményszint.

Mélyparkoló: A megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a közterületi terepszint alatt kialakított, a bruttó szintterület legalább 80 %-ában parkolás céljára kialakított építmény.

Mértékadó tűzfalmagasság: a csatlakozó szomszédos épület telekhatáron álló határoló falának (zárt homlokzatának, illetve tűzfalának) homlokzatmagassága.

Nagy szállítási forgalmú létesítmény: az a létesítmény, melynek napi teherforgalma bármikor meghaladja a jogszabályban előírt parkolók számának 5 %-át.

Növényzettel fedett: egy zöldfelület, ha megfelel az alábbi előírásoknak:

1. Teljes értékű zöldfelület (alá nem épített illetve 2 m-nél vastag talajfeltöltésen létesített zöldfelület) esetében a telek zöldfelületének minden 150 m²-e után legalább 1 nagy vagy közepes lombkoronát nevelő fát, 40 db közepes vagy nagyméretű cserjét kell ültetni és a többi felületet gyepvel vagy talajtakaró cserjével fedetten kell kialakítani. Azon telek esetében, ahol a telek ilyen módon kialakított zöldfelülete kisebb, mint 150 m², ott területarányosan csökkentve kell a cserjeszámot és a gyep, valamint talajtakaró cserjével fedett terület arányát meghatározni. Az 50-150 m² közötti teljes értékű zöldfelülettel rendelkező telkeken legalább 1 db kis, vagy közepes lombkoronát nevelő fa telepítése kötelező. 50 m²-nél kisebb terület esetében csak a cserje és gyepfelület létesítése kötelező.
2. környező terepszinthez képest milyen magasságban helyezkedik el:
 - 2.1. 0-5 cm vastagságú talajfeltöltésen legalább pozsgás évelők, Épületfödémén kialakított zöldfelület estében, függetlenül attól, hogy a vagy extenzív gyepfelület létesítendő.
 - 2.2. 5-25 cm vastagságú talajfeltöltésen intenzív gyepfelület és talajtakaró cserjék telepítendőek.
 - 2.3. 25-50 cm vastagságú talajfeltöltésen intenzív gyepfelület, talajtakaró cserje és közepes nagyságú cserjék telepítendőek.
 - 2.4. 50-200 cm vastagságú talajfeltöltésen intenzív gyepfelület, talajtakaró cserje, közepes vagy nagy méretű cserje, telepítése kötelező. A legalább 50 m²-t elérő, egybefüggő felület estében kis lombkoronát nevelő fa telepítése is kötelező.

Óriásplakát, -poszter: az A0 méretet (841 x 1189 mm) egyenként vagy összességében meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó.

Portál: rendeltetési egység bejárattal, kirakattal, továbbá cégérrel, cégfelirattal egységesen kialakított, közterület, közhasználat céljára átengedett terület, magánút felé megnyitott homlokzata.

Párkánymagasság: a homlokzati sík és a tető metszészvonala (lapostető esetén az attikafal felső éle) illetve a homlokzati sík és a járdatővonal (rendezett terepszint) metszése között függőlegesen mért távolság.

Reklám: reklámberendezés, valamely tevékenység ismertté tételére irányuló vagy valamely áru, termék megvásárlására vagy szolgáltatás igénybevételére ösztönző ábrát, feliratot, formát megjelenítő berendezés, szerkezet, hirdetés.