

---

Budapest Főváros, IV. kerület – Újpest Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
**33/2008.(XII.22.) számú**  
**RENDELETE**

**Budapest, IV. kerület – Újpest**  
**Fóti út – Szilágyi út – Lahner György u. – Blaha Lujza u.**  
**által határolt terület**  
**építési szabályzatáról és szabályozási tervéről**

(módosításokkal egységes szerkezetben)<sup>1</sup>

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

**1. §**

**A szabályzat hatálya**

- (1) A jelen rendelet hatálya a Budapest Főváros, IV. kerület – Újpest, Fóti út – Szilágyi út – Lahner György u. – Blaha Lujza u. által határolt területre (a továbbiakban: a terv területére) terjed ki.
- (2) A terv területén területet felhasználni, építési telket kialakítani, építményt, építményrészt, épület-együttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését – részben vagy egészében – megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak a jelen építési szabályzat és a mellékletét képező Szabályozási Terv szerint szabad. Az építési szabályzatot, valamint a szabályozási tervet a terv területére vonatkozó, valamint az általános érvényű egyéb helyi önkormányzati rendeletekkel együtt kell alkalmazni.
- (3) Az ezekben nem szabályozottak tekintetében az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.), az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 21.) Korm. rendelet (OTÉK), a budapesti városrendezési és építési keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. számú rendelet (BVKSZ) előírásait, valamint a vonatkozó szabványokat kell betartani.
- (4) A Szabályozás Terven (a továbbiakban: a terv) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani:
  - a) a szabályozási vonalat,
  - b) az övezethatárt,
  - c) az övezeti besorolást, illetve a besoroláshoz rendelt paramétereket,

---

<sup>1</sup> Módosította a 27/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet.

- 
- d) az építési helyek telekhatár menti határát,
  - e) a telek megtartandó zöldfelületét,
  - f) a beültetési kötelezettségű területeket,
  - g) a meglévő, illetve telepítendő fasorokat,
  - h) a kötelező megszüntetést,
  - i) a védőtávolság határát,
  - j) a közlekedési (KL-KT, KL-VA) keretövezetű területeket,
  - k) az övezetbe nem sorolt, út célú közterületeket.
- (5) A terv kötelező elemeitől való eltérés csak a jelen rendelet, illetve a terv előzetes módosítását követően engedélyezhető.
- (6) A terven irányadónak kell tekinteni
- a) az építési hely 1. és építési hely 2. jelű területek nem telekhatár menti határát,
  - b) a metró földfelszín alatti és feletti helyigényét,
  - c) a kerékpárutat,
  - d) a parkolás céljára kijelölt területek határát,
  - e) a javasolt megszüntetést,
  - f) a helyi védelemre javasolt épületet,
  - g) a magánutat.
- (7) Az irányadó szabályozási elemektől való eltérés a jelen rendeletben foglaltak keretei között engedélyezhető.
- (8) A terv alkalmazása szempontjából az építési hely az alábbiak szerint értelmezendő:
- a) *építési hely 1.*: elsődleges építési hely, amelyen belül – a jelen rendelet, illetve a szabályozási terv keretei között – az övezetben megengedett bármely épület vagy építmény elhelyezhető,
  - b) *építési hely 2.*: az építési előírásokban rögzített feltételek teljesülése esetén beépíthető építési hely.
- (9) Az építési hely nem telekhatár menti határaitól csak a 2. § (3) bekezdésben rögzített kétlépcsős engedélyezési eljárás keretében lehet eltérni, az abban rögzítetteket az egész telephelyre vonatkozó, a meglévő és tervezett beépítést, a telephely teljes közlekedési és parkolási rendszerét tartalmazó, valamint zöldfelületeit bemutató környezetalakítási javaslattal kiegészítve.

## 2. §

### Az építési engedélyezésre vonatkozó rendelkezések

- (1) Az építési helyen kívül eső meglévő épületen csak olyan építési munka végezhető, amely nem eredményezi az érintett épület (épületrész) tömegének vagy szintterületének növekedését.
- (2) A rendelet alkalmazása szempontjából – az építési engedélyhez kötött építési tevékenységen túl – az építmények engedélyhez kötött rendeltetés-megváltozásának minősül minden olyan tevékenység-változás, mely – tekintet nélkül arra, hogy jár-e építési munkával – a környezetet is

---

érintően a működési körülmények megváltozását (pl. a parkolási és/vagy szállítási igény megnövekedését, zaj-, rezgés- és bűzhatást, stb.) okozza.

- (3) A kétlépcsős engedélyezési eljárás szabályait kell alkalmazni – azaz a tervezés első lépcsőjében előzetes elvi engedélyezési tervet kell készíteni – a terv irányadó szabályozási elemeitől való eltérés esetén és az új, 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű és/vagy egy szintnél magasabb épületekre és létesítményekre. Az elvi engedélyezési tervben részletezni kell a tervezett épület, létesítmény
- a) funkcióját,
  - b) pontos építési helyét,
  - c) a telekhatárok menti létesítménynél az attól és a környező telkek épületeitől való távolságokat,
  - d) zárt sorú beépítés esetén a csatlakozó épületekkel való kapcsolatot,
  - e) szomszédos épületekhez való viszonyát, attól mért (védő)távolságait,
  - f) tervezett gépjárműforgalmát, parkoló-igény kielégítésének módját,
  - g) esetleges külső, közvetlen közterületi kapcsolatainak (személy-, vagy teherforgalmi bejáratainak) helyét, kialakításának módját,
  - h) (lakóépülettől 50 m-en belüli épület, létesítmény esetén) a funkcióból eredően várható környezeti hatásokat, a vonatkozó környezeti határértékeknek való megfelelést, valamint
  - i) egyéb építési paramétereit.
- (4) A (3) bekezdésben részletezett tartalmú elvi engedélyezési tervet – a hatósági elbírálásra történő előterjesztés előtt – be kell mutatni az Újpesti Városrendezési és Építészeti Tervtanácsnak. Az elvi engedélyezési tervet – a szabályozási terv és a jelen előírások keretei között – a Tervtanács állásfoglalásának ismeretében az építési hatóság hagyja jóvá. Az építési hatóság a tervtanácsi állásfoglalás figyelembe vételével, valamint a szakhatóságok előírásaiban foglaltak alapján az elvi engedélyben – az engedélyezési terv készítéséhez – további követelmények teljesítését írhatja elő.
- (5) A (4) bekezdésben foglalt eljárás nem helyettesíti a Tervtanács működéséről szóló önkormányzati rendeletben foglalt – az engedélyezési tervek tervtanácsi bemutatására vonatkozó – kötelezettséget.

### 3. §

#### A terv területének felhasználása

A terv területe felhasználás szerint:

- \* telepszerű lakóterület (**L7-IV**) építési övezet (BVKSZ 35. §)
- \* intézményterület (**I-IV/**) építési övezetek (BVKSZ 40. §)
- \* jelentős zöldfelületű intézményterület (**IZ-IV**) (BVKSZ 41. §)
- \* munkahelyi (**M-IV/**) építési övezetek (BVKSZ 46. §) és

\* közlekedési célú közterület (**KL-KT-IV**) övezet (BVKSZ 51. §).


#### 4. §

A teleszerű lakóterület, az  
**L7-IV**  
jelű építési övezet előírásai

- (1) Az építési övezet területe a teleszerűen kialakított lakóterületek, lakóparkok többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A teleszerű lakóterület építési övezet építési előírásait a 1. számú táblázat tartalmazza.

1. számú táblázat

#### TELEPZERŰ LAKÓTERÜLET

keretövezet <b>L7</b>		a telek megengedett						az épület megengedett		
Építési övezet	beépítési módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépített-		szinterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság	
		terület	szélesség	terepszint	terepszint alatt					
Jele	pozíció	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)	
<b>Teleszerű lakóterület</b>										
<b>L7-IV</b>		<b>SZ</b>	<b>K</b>	-	<b>25</b>	<b>65*</b>	<b>1,2</b>	<b>35</b>	<b>4,0</b>	<b>K (10,5)</b>

\* A terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb 10 %-kal növelhető abban az esetben, ha a pinceszint fölött legalább 1,5 m-es, zöldterülettel fedett földtakarás létesül.

K kialakult

- (3) Az építési övezetben a meglévő épületeken magastető létesítése csak az övezetben lévő valamennyi épületre kiterjedően, azonos építészeti karakterrel és egyidejűleg engedélyezhető. A magastető csak lakásbővítés céljára építhető be. Új, önálló lakás létesítése a parkolás megoldatlansága, valamint a zöldfelületek védelme érdekében nem engedélyezhető. Magastető létesítése esetén az építménymagasság legfeljebb 1,0 m-rel haladhatja meg a kialakultat.
- (4) Az övezetben sorganázis nem létesíthető. A meglévő lakásszámhoz felszíni parkoló a terven ábrázolt helyeken legfeljebb a lakásszám mértékéig alakítható ki. Új beépítés esetén legalább a parkolóigény 50 %-át mélygarázsban kell biztosítani.

---

**5. §**  
A vegyes területek, az  
**I-IV és IZ-IV**  
jelű építési övezetek általános előírásai

- (1) A vegyes területek elsősorban intézmények, közintézmények elhelyezésére szolgálnak, amelyekben olyan funkciók is elhelyezhetők, amelyek terhelési határértékei nem haladják meg az intézményi területekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített, előírt határértéket.
- (2) Az építési övezetekben elhelyezhető épületek:
  - a) a kereskedelem építményei,
  - b) ellátó, szolgáltató építmények,
  - c) a kutatás, fejlesztés építményei,
  - d) önálló intézményi épület,
  - e) önálló irodai épület,
  - f) bemutatóterem,
  - g) szolgáltató épület,
  - h) sport célú épület,
  - i) lakóépületek , valamint
  - j) a megengedett épületeken kívül az azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület.
- (3) Az építési övezetekben (a 7. § (3) bekezdésében foglalt kivétellel) – sem önállóan, sem a (2) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhetők el:
  - a) üzemanyagtöltő és autómosó építményei,
  - b) földszintes járműtároló.

**6. §**  
Az intézményterületek, az  
**I-IV**  
jelű építési övezet előírásai


- (1) Az övezetben lakóépület csak a környezetvédelmi előírások biztosítása esetén létesíthető. A Szilágyi út mellett lakóépület építési engedélyezési tervét zajvédelmi szakvéleménnyel kell alátámasztani.
- (2) A jogszabályokban előírt számú parkoló legalább 50 %-át épületen belül (a pinceszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – nem építhető. Az esetleges látogató- vagy ügyfélforgalom számára a telken belül az utcáról jól megközelíthető módon a normatív módon számított mennyiségen felül legalább 10 %-nyi, de legalább 3 többlet-parkolóhely kialakításáról kell gondoskodni. Lakó-funkciót is magába foglaló vegyes rendeltetésű épület esetén a nem lakás céljára szolgáló rendeltetési egységekhez a többlet-parkolóhelyeket nem kell biztosítani abban az esetben, ha a la-

kásokhoz tartozó parkolóhelyek terepszinten elhelyezett része az utcáról közvetlenül megközelíthető és száma a többlet- parkolóhelyek mennyiségének legalább háromszorosa.

- (3) A 75094 és 75095 hrsz-ú telkeken meglévő lakóépületek esetében – az előírt legkisebb zöldfelület mértékének fenntartása mellett – lakásonként legfeljebb 1 db, egyenként legfeljebb bruttó 18 m<sup>2</sup>-es gépkocsitároló ideiglenes jelleggel építhető. A rendelet alkalmazása szempontjából az ideiglenes jelleg azt jelenti, hogy új épület létesítése esetén a gépkocsi-elhelyezés tekintetében a (2) bekezdés előírásait kell alkalmazni úgy, hogy az ideiglenes jelleggel létesített gépkocsitárolókat legkésőbb az új épület használatbavételének megkéréséig (a használatbavétel feltételeként) le kell bontani.
- (4) Az intézményterület építési övezet építési előírásait a 2. számú táblázat tartalmazza.

2. számú táblázat

**INTÉZMÉNYTERÜLET**

keretövezet <b>I</b>		<b>a telek megengedett</b>						<b>az épület megengedett</b>	
<b>Építési övezet</b>	beépítési módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépített-		szinterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
		terület	szélesség	terepszint feletti	terepszint alatt				
<b>Jele</b>	pozíció	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
<b>Intézményterület</b>									
<b>I-IV-1</b>	<b>SZ(K)</b>	<b>1000</b>	<b>-</b>	<b>35</b>	<b>65*</b>	<b>1,0</b>	<b>35</b>	<b>4,0</b>	<b>7,5</b>
<b>I-IV-2</b>	<b>SZ</b>	<b>K</b>	<b>-</b>	<b>35</b>	<b>65*</b>	<b>1,5</b>	<b>35</b>	<b>4,0</b>	<b>K</b>
<b>I-IV-3</b>	<b>SZ</b>	<b>3000</b>	<b>40</b>	<b>35</b>	<b>65*</b>	<b>1,5</b>	<b>35</b>	<b>6,0</b>	<b>10,5</b>

\* A terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb 10 %-kal növelhető abban az esetben, ha a pinceszint fölött legalább 1,5 m-es, zöldterülettel fedett földtakarás létesül.


K kialakult

**7. §**  
A jelentős zöldfelületű intézményterület, az  
**IZ-IV**  
jelű építési övezet előírásai

- (1) Az övezetben nem helyezhető el
  - a) 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület (illetve épület részét képező rendeltetési egység),
  - b) nagykereskedelmi létesítmény, valamint
  - c) olyan – jelentős ügyfélforgalmú, illetve más forgalom-vonzó – létesítmény, amely a Blaha Lujza utca forgalmi terhelését, illetve ennek következtében zajszintjét a lakóutcára vonatkozó zajhatárértéket meghaladó mértékben terhelné.
- (2) Az övezet telkén lévő épület funkcióváltása, illetve telek beépítése csak a 2. § (3) bekezdésben rögzített kétféle engedélyezési eljárás keretében történhet, azzal, hogy elvi engedély I. ütemben a teljes területre vonatkozó (az épületek elhelyezését, funkcióját, a terület megközelítésének, a parkolásnak módját, a zöldfelületek kialakítását, stb. bemutató) beépítési koncepció (elvi építési engedélyezési terv) alapján kérhető.
- (3) A hatályos jogszabályok szerint szükséges számú parkolót terepszinten fásított parkolóban, terepszint alatt vagy épületen belül (a pinceszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni. Az esetleges látogató- vagy ügyfélforgalom számára – a 7. § (2) bekezdésben foglaltak szerint – a telken belül kell többlet-parkolóhelyet létesíteni.
- (4) Sport célú hasznosítás esetén az övezeti előírásokban rögzített zöldfelületi arányba a nem vízzáró burkolatú sportpályák területe is beszámítható.
- (5) Lakáscélú hasznosítás esetén az elvi engedélyezés során igazolni kell, hogy ez a szomszédos gazdasági terület környezeti hatásaitól mentesíthető. (Az egyes épületek, a lakóhelyiségek tájolása, az épületek telekhatártól való távolsága, a telek kerítésének védelmi jellege, zöldfelületek, stb.)
- (6) A jelentős zöldfelületű intézményterület építési övezet építési előírásait a 3. számú táblázat tartalmazza.

3. számú táblázat

**JELENTŐS ZÖLDFELÜLETŰ INTÉZMÉNYTERÜLETEK**

keretövezet <b>IZ</b>		<b>a telek</b> megengedett	<b>az épület</b> megengedett
--------------------------	---	-------------------------------	---------------------------------

Építési övezet		beépítési módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépített-		szinterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
			terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
jele	pozíció		(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
<b>Jelentős zöldfelületű intézményterület</b>										
<b>IZ-IV</b>		<b>SZ</b>	<b>1000</b>	<b>22</b>	<b>25*/35</b>	<b>65**</b>	<b>1,0*/1,2</b>	<b>50</b>	<b>4,0</b>	<b>10,5</b>

\* Lakáscélú felhasználás esetén

\*\* A terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb 10 %-kal növelhető abban az esetben, ha a pinceszint fölött legalább 1,5 m-es, zöldterülettel fedett földtakarás létesül.



---

## 8. §

A munkahelyi,

### M-IV

jelű építési övezetek előírásai

- (1) Az építési övezetekben csak olyan gazdasági (termelő-szolgáltató-kereskedelmi) funkciók helyezhetők el, amelyek működése nem jár a környező lakóterületet zavaró mértékben terhelő környezeti kibocsátással. (diffúz légszennyezés, bűz- és szaghatás, stb.,)
- (2) Az építési övezetben elhelyezhető épületek:
  - a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatáron belül a hatályos határérték alatt maradnak,
  - b) a kereskedelem építményei,
  - c) ellátó, szolgáltató építmények,
  - d) a kutatás, fejlesztés építményei,
  - e) parkolóházak,
  - f) önálló intézményi épület,
  - g) önálló irodai épület,
  - h) bemutatóterem,
  - i) informatikai épület,
  - j) szolgáltató épület,
  - k) szociális épület,
  - l) szolgálati lakás,
  - m) parkoló-lemez, valamint
  - n) szint alatti parkoló garázs.
- (3) Az építési övezetben – sem önállóan, sem a (2) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhetők el:
  - a) önálló lakóépület, valamint
  - b) közhasználatú üzemanyag-töltő és autósosó építményei.
- (4) A Fóti út és a Szilágyi út menti 50 m széles sávban üzemszerű ipari vagy logisztikai tevékenységű létesítmény nem helyezhető el, szabadteri raktározás nem folytatható, kivéve a késztermékek kereskedelmi célú bemutatását.
- (5) A (4) bekezdésben meghatározott területen vegyes rendeltetésű épület részeként – az a), az e), valamint az m) pontban foglaltak kivételével – a (2) bekezdésben felsorolt rendeltetésű épületek, valamint azokhoz kapcsolódó raktárszárnyak helyezhetők el azzal, hogy a létesítmények gazdasági forgalmának lebonyolítása részére a Fóti út felől új teherbejárat nem létesíthető. Az esetleges raktárszárnyak Fóti út felőli oldalán a szabályozási terven ábrázolt 10 m-es előkertben magas növésű egyedekből fasort kell telepíteni és fenntartani úgy, hogy az előkertben még személygépkocsi-parkoló sem helyezhető el.

---

(6)A tervezett létesítmények parkolási igényét a hatályos jogszabály<sup>2</sup> alapján kell meghatározni. Meglévő telephely esetén a meglévő épületek vonatkozásában ettől eltérően, az egy időben a létesítményben tartózkodó legnagyobb dolgozói létszámot figyelembe véve, legalább 1 parkolóhely/3 dolgozó értékkel is lehet számolni, amennyiben ez a valós igényeknek jobban megfelel.


---

<sup>2</sup> OTÉK 4. sz. melléklet

(7) A munkahelyi építési övezetek – a meglévő adottságoknak és a fejlesztési céloknak megfelelő – építési előírásait a 4. számú táblázat tartalmazza.

4. számú táblázat

**MUNKAHELYI TERÜLETEK**

keretövezet <b>M</b>		a telek megengedett						az épület megengedett		
		beépítési módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépített-		szinterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
terület	szélesség		terepszint felett	terepszint alatt	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)				
jele	pozíció		(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
<b>Munkahelyi területek</b>										
<b>M-IV-1</b>		<b>SZ</b>	<b>3000</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>65*</b>	<b>1,2</b>	<b>25</b>	<b>4,0</b>	<b>10,5</b>
<b>M-IV-2</b>		<b>SZ</b>	<b>5000</b>	<b>50</b>	<b>45</b>	<b>65*</b>	<b>1,5</b>	<b>25</b>	<b>4,0</b>	<b>18,0</b>

SZ Szabadon álló beépítési mód

\* A terepszint alatti beépítés mértéke legfeljebb 10 %-kal növelhető abban az esetben, ha a pinceszint fölött legalább 1,5 m-es, zöldterülettel fedett földtakarás létesül.

**9. §**

A munkahelyi,  
**M-IV**

jelű építési övezetek sajátos beépítési és építési előírásai

(1) Az építési övezetben meghatározott építési hely 2. jelű területrészen belül építési tevékenység csak az alábbi feltételek teljesülése esetén végezhető:

- meglévő parkolók, belső közlekedési utak területén új építés csak abban az esetben engedélyezhető, ha az ott lévő parkoló visszapótlásra a telephelyen belül az építéssel egy időben – szint alatt vagy terepszinten – megtörténik, illetve ha belső út esetén 1. § (9) bekezdés szerinti elvi engedély szerinti környezetalakítási javaslattal igazolják a telephely belső közlekedési rendszere működőképességét;
- a Blaha Lujza utcai – IZ építési övezetbe sorolt ingatlannal határos területen épület vagy építmény csak zaj- és látvány-védelmi szempontok érvényre juttatása érdekében helyezhető el;

- 
- c) a b) pont szerinti építési helyen a zaj- és látvány-védelmi célokat szolgáló építményt az ettől északra lévő építési helyen létesíthető új épület megvalósítása előtt (az arra vonatkozó hatósági engedély kiadásának feltételeként) meg kell építeni.
- d) a Fóti úti és a Lahner utcai bejáratok melletti építési hely 2. jelű területeken belül kizárólag portaépület, kerékpártároló, szemetes konténer-, illetve zárt hulladéktároló, valamint közműépítmény helyezhető el a szükséges mértékben.
- (2) A terven meghatározott építési helyeken belül a megengedett legnagyobb építmény-magasság a szabályozási terven feltüntetettek szerint a környezethez illeszkedően differenciált: 10,5 m, 16,0 m és 18,0 m.
- (3) A Fóti út menti építési helyeken csak a városképi elvárásoknak megfelelő építészeti kialakítású, jellemzően intézményi funkciójú épület létesíthető, melynek legkisebb építménymagassága nem lehet kevesebb 6,0 m-nél. A szabályozási terven a Pajtás utcával szemben kijelölt építési helyen belül egy – városképi hangsúlyt képező – épület is elhelyezhető legfeljebb 18,0 m építménymagassággal, amelynek legfeljebb 1500 m<sup>2</sup> bruttó alapterületű építményrész (párkány) magassága legfeljebb 24 m magas lehet. Az alacsonyabb épületrész Fóti út felőli homlokzatának szélessége nem lehet kevesebb 25 m-nél, a magasabb épületrészé nem lehet több 25 m-nél. A magasabb épületrész magassága legalább két szinttel (illetve min. 6 m-rel) haladja meg az alacsonyabb épületrész magasságát.
- (4) A meglévő logisztikai központ fejlesztése csak a környező területek zavarása nélkül engedélyezhető. A raktárépületek kamionos rakodólétesítményeit, a kamion utakat és parkolókat a környező lakó- és intézményi területektől épülettel vagy egyéb környezetvédelmi célú létesítménnyel, illetve zöldfelülettel takartan kell elhelyezni. Az elsődlegesen védelmi célú épületek vagy építmények, illetve zöldfelületek megvalósulása az építési engedély kiadásának feltétele.
- (5) A területen elhelyezhető építmények közötti megengedett legkisebb távolság mértékét az illetékes szakhatóságok egyedi állásfoglalásával kell igazolni.
- (6) Az építési övezetben telekalakítás (telekmegosztás) csak a Fóti út menti – legfeljebb 50 m széles – sávban engedélyezhető, egyéb telekosztás igénye esetén a tervet előzetesen módosítani kell.

## **10. §**

Hatályon kívül helyezve.

## **11. §**

Közlekedési területek és létesítmények

- (1) A területet határoló közutak osztályba sorolása és szabályozási szélessége a következő:
- a) Fóti út (KL-KT):

- 
- másodrendű főút: B.IV.b.C.
  - a jelenlegi 22 m széles szabályozása megtartandó
  - a GE Zrt. telephely-fejlesztése esetén a balra kanyarodó sávok kiépítése szükséges a teherforgalmi bejáratoknál.
- b) Szilágyi út (KL-KT):
- másodrendű főút: B.IV.b.C.
  - nyugati oldali szabályozása a terven jelölt szabályozási vonal szerint szélesítendő
- c) Blaha Lujza utca:
- kiszolgáló út: B.VI.d.B.
  - szabályozása a nyugati telekhatártól 14,5 m
- d) Lahner György utca:
- kiszolgáló út: B.VI.d.B
  - jelenlegi szabályozása megtartandó.
- (2) A GE VTG telephely bármely forgalomnövelő fejlesztése esetén a Fóti út telephely menti szakaszán a gépjármű-bejáratokhoz kanyarodó sávok létesítése szükséges az útpálya szélesítésével, forgalomtechnikai rendezésével és szükséges az autóbusszmegállók forgalmi sávon kívülre helyezése.

## **12. §**

### **Közműhálózatok és közműlétesítmények**

- (1) A területen - közterületi és telken - belüli ellátó hálózatok (közműhálózatok) és létesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat, szabványokat kell érvényesíteni. A vezetésekre és létesítményekre vonatkozó előírások szerinti védőtávolságokat, biztonsági övezeteket biztosítani kell. A védő-, illetve biztonsági övezeten belül mindennemű tevékenység csak az érintett üzemeltető hozzájárulásával végezhető.
- (2) A területen új létesítmény építése, vagy meglévő épület funkcióváltása csak teljes közműellátással engedélyezhető.
- (3) Feleslegessé vált közműhálózatot, telken belüli szolgáltató-hálózatot, vagy -létesítményt el kell távolítani, felhagyott vezeték, vagy létesítmény nem maradhat sem a földben, sem a föld felett.
- (4) A területről a szennyvizeket a városi (a Blaha L. utca felől feltárható telkek az egyesített rendszerű, a további terület az elválasztott rendszerű meglévő, illetve kiépítendő) hálózathoz csatlakozva zárt csatornában kell elvezetni. A talajvíz és a talaj védelme érdekében egyéb megoldás még átmenetileg sem engedélyezhető.
- (5) A területen elhelyezkedő üzemi területről az ipari, vagy a közcsatornába vezethetőség előírásaitól eltérő szennyezettű vizeket csak a telken belüli előtisztítás után, az előírásoknak megfelelő vízminőséggel lehet a közcsatornába továbbvezetni. A területen csak olyan előtisztító műtárgy

---

létesíthető, amely – tekintettel a közeli lakóépületekre – nem igényli védőtávolság biztosítását.

- (6) Ha a tervezett létesítmény terepszint alatti legalsó padlószintje a befogadó közcsatorna folyásfenék szintjénél mélyebben, vagy közel egy szintben helyezkedik el, akkor a szenny- és csapadékvizeket helyi át-emelővel kell a közcsatornába nyomni.
- (7) A területről a rácsos folyókákkal összegyűjtött felszíni vizek csak zárt-szelvényű csatornákkal köthetők be a közhálózatba.
- (8) Gyephézagos, vagy más (nem vízzáró) burkolattal ellátott parkoló csak vízzáró réteggel kialakítva létesíthető.
- (9) Azokról a felületekről, amelyeknél fennáll annak veszélye, hogy a felszínen összefolyó vizek veszélyes anyagokkal, veszélyes készítményekkel szennyeződhetnek, az elfolyó vizet csak biztonsági műtárgyon átvezetve szabad a közcsatornába juttatni. Havária esetén a műtárgyból a szennyezett vizet csak a vegyi közömbösítést követően szabad továbbvezetni. A megengedett határérték feletti vegyileg szennyezett elfolyó vizet nem szabad közcsatornába vezetni.
- (10) Nagyobb felületű közlekedési területről (parkolóról) a csapadékvizet csak benzin- és homokfogón keresztül lehet a csapadék-csatornába vezetni.
- (11) Az üzemi területen haladó hőtávvezetékeket és egyéb technológiai vezetékeket föld alatti elhelyezéssel kell építeni.
- (12) A Szilágyi út mellett haladó hőtávvezeték védelméről minden, a környezetében folyó építési tevékenység esetén gondoskodni kell. A vezetékek – az üzemeltető által előírt formában – részlegesen vagy teljes szakaszon közterületen kiváltható föld alatti vezetéssel. A vezetékek teljes felújítást igénylő rekonstrukciója csak föld alatti vezetéssel közterületen történhet.
- (13) A levegőtisztaság védelme érdekében termikus célú energiaellátásra csak vezetékes energiahordozó (villamosenergia, távhő, vagy földgáz illetve megújuló energiahordozó) használható.
- (14) Hatályon kívül helyezve.
- (15) Hatályon kívül helyezve.

### **13. §**

#### **Környezetvédelmi előírások**

- (1) A terület egészén csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan tevékenységhez szükséges építmény létesíthető, hasznosítható, amelynél a következők egyidejűleg teljesülnek:
  - a) a tevékenység légszennyezőanyag emissziója a vonatkozó levegőtisztaság-védelmi követelményeknek, illetve a környezetvédelmi engedélyben meghatározott előírásoknak megfeleltethető,
  - b) a tevékenység a környező lakóterületeket zavaró mértékű diffúz légszennyezéssel nem terheli,

- 
- c) a tevékenység a környező lakóterületeket zavaró mértékű bűzhatással nem terheli,
  - d) a szomszédos létesítmények használatát a zajvédelemről szóló országos és a helyi önkormányzati rendeletben meghatározott mértéken túli üzemi zajterheléssel nem zavarja<sup>3</sup>,
  - e) a tevékenység során keletkező kommunális-, az azzal együtt kezelhető termelési (együttesen települési hulladék), valamint az egyéb termelési hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),
  - f) a tevékenység során keletkező veszélyes hulladék ártalmatlanítása a hatályos jogszabályok előírásai szerint biztosítható,
  - g) szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt és a felszín alatti vizet nem veszélyezteti és nem károsítja.
- (2) A területen belül fedetlenül csak olyan anyag tárolható, amely nem okoz a felporzással diffúz légszennyezést, az anyagbemosódással talajszennyezést és a látványával a közterület felé látszó vizuális zavaró hatást.
  - (3) A területen telekalakítás, építési munkálatok, valamint egyéb változtatások csak a korábbi területhasználat során feltételezhetően felhalmozódott talajszennyeződés feltárása és ártalmatlanítása után, vagy azzal egy időben engedélyezhető.
  - (4) Diffúz légszennyezést, kellemetlen szagot, bűzt okozó tevékenységek a területen kizárólag zárt térben, a munkaegészségügyi és kémiai biztonsági jogszabályokat is betartva folytathatók.
  - (5) Budapest, IV. kerület területe a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny terület, valamint a felszínalatti víz minőség-védelmi szempontból kiemelten érzékeny terület, ezért talajszennyező anyagok raktározása, tárolása, kezelése kizárólag víz- és szénhidrogénzáró aljazaton végezhető.
  - (6) A területen keletkező települési hulladékot a szervezett hulladékgyűjtés és szállítás keretei között kell ártalmatlanítani.
  - (7) A szelektív hulladékgyűjtés feltételeinek megléte esetén, a létesítményekben keletkező hulladék szelektív gyűjtéséről a helyi rendelkezéseknek megfelelően kell gondoskodni.
  - (8) Az építést megelőző bontások és az építés során keletkező, ellenőrzött összetételű és minőségű építési (inert) törmelék csak környezetvédelmi engedéllyel rendelkező, inert hulladék befogadására is engedélyezett hulladéklerakón helyezhető el, amiről erre engedéllyel rendelkező hulladékszállító szolgáltató bevonásával vagy egyénileg is lehet gondoskodni.

---

<sup>3</sup> A mértékadó zajkibocsátási határérték a határoló területeken a következő:  
– az IZ jelű jelentős zöldfelületű intézményterület, továbbá az L4 és L7 jelű lakóterület felé 45/40 dB, nappal/éjjel,  
– az I jelű intézményterület 45/40 dB, nappal/éjjel,  
– az M jelű munkahelyi terület felé 60/50 dB, nappal/éjjel.

- 
- (9) A létesítményekben keletkező veszélyes hulladékok (pl. olajos rongy, fáradt olaj, festékes flakon) gyűjtéséről, biztonságos átmeneti tárolásáról, elszállíttatásáról, illetőleg ártalmatlanításáról a hulladéktermelőnek a vonatkozó jogszabályi előírások szerint kell gondoskodni.
- (10) A zöldfelületeken keletkező zöldhulladékot a komposztálhatóság érdekében az egyéb hulladéktól elkülönítetten kell gyűjteni és tárolni, a hulladékot az újrahasznosíthatóságnak megfelelően kell kezelni. A zöldhulladék ártalmatlanítása komposztálása helyben, illetve a szelektív hulladékgyűjtés és ártalmatlanítás keretei között oldható meg a helyi rendelet figyelembe vételével.<sup>4</sup>
- (11) A terület tulajdonosának gondoskodni kell arról, hogy a tulajdonán rendezetlen, engedély nélküli, illegális hulladéklerakás/tárolás ne történjen. A magánterületen lévő engedély nélkül (illegálisan) tárolt hulladékok környezeti ártalom nélküli felszámolásáról (elszállítás) és az igénybe vett terület rendeltetés szerinti állapotnak megfelelő rendezéséről a tulajdonosnak kell gondoskodni.
- (12) A területen az üzemi tevékenységből, építési munkákból és közlekedésből eredő környezeti zaj- és rezgésterhelések esetén a zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról szóló vonatkozó jogszabály szerinti határértékeket kell betartani.
- (13) Az L4, az L7 jelű lakóterület és a jelentős zöldfelületű intézményterület közlekedésből eredő zajterhelésének határértéke lakóutca mentén 55/45 dBA, gyűjtő- és forgalmi utak mentén 60/50 dBA nappal/éjjel értékek. Az I jelű intézményi és munkahelyi terület közlekedésből eredő zajterhelésének határértéke lakóutca-, gyűjtő- és forgalmi utak mentén 65/55 dBA nappal/éjjel értékek.

## 14. §

### A kulturális örökség védelme

- (1) A terület régészeti érdekű, ahol a földmunkával járó beruházások megkezdése előtt régészeti állapotfelmérést kell végezni, amelynek módszere a terepbejárás és/vagy a próbaásatás. Ennek hiányában bármiféle földmunka csak régészeti megfigyelés mellett végezhető. E szakfeladatok elvégzésére - a beruházó költségére – a Budapesti Történelmi Múzeum (továbbiakban: múzeum) jogosult. A beruházónak a régészeti megfigyelés biztosítása érdekében a munkálatok megkezdése előtt 8 nappal fel kell venni a múzeummal a kapcsolatot.
- (2) Amennyiben régészeti lelőhelynek nem minősülő területen földmunkák során váratlan régészeti lelet vagy emlék kerül elő, a múzeumot haladéktalanul értesíteni kell.

---

<sup>4</sup> Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2003. (VII.16.) számú rendelete Az avar és kerti hulladék égetésének szabályairól



---

**15. §**  
Hatályba léptető rendelkezések

A jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.