

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

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

(módosításokkal egységes szerkezetben)¹

Budapest Főváros IV. kerület – Újpesti Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási érdekelt szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések
1. A rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

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

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

(3) A szabályzat melléklete:

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

2. §

Hatályon kívül helyezve.

II. Fejezet
Sajátos jogintézmények
A telekalakítás helyi szabályai

3. §

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

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

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

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

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

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

III. Fejezet Különleges rendelkezések A környezet védelme

4. §

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

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

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

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

5. §

A területen többszintes tetőtérbeépítés nem létesíthető.

6. §

Hatályon kívül helyezve.

2. Közterületekre vonatkozó általános követelmények

7. §

(1) Közterületek kialakítása

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

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

3. Közművek

8. §

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

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

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

9. §

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

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

V. Fejezet Különleges építményfajták

10. §

Hatályon kívül helyezve.

11. §

Hatályon kívül helyezve.

12. §

Hatályon kívül helyezve.

VI. Fejezet Építési feltételek

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

13. §

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

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

2. Terepszint alatti beépítés meghatározásának szabályai

14. §

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

VII. Fejezet Övezeti előírások

1. Általános előírások

15. §

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

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

16. §

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

- a) lakóépület, lakás rendeltetési egység nem létesíthető, és ilyen céllal funkció-váltás sem megengedett.
 - b) épületek kiskereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 6.000 m²-t.
- (2) Az építési övezetek területén az épületek zárt sorú beépítési móddal helyezhetők el.
(3) Az építési övezetek területén a terepszint alatti beépítettség elérheti a 100 %-ot.

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

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

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

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

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

3. KV-TB jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

17. §

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

4. KL-KT jelű övezetekre vonatkozó előírások

18. §

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

5. KL-VA jelű övezetekre vonatkozó előírások

19. §

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

VIII. Fejezet Vegyes és záró rendelkezések Hatályba lépés


20. §

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


2. melléklet

Az építési övezetek és övezetek táblázatai


1. számú táblázat

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


2. számú táblázat

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

3. számú táblázat

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

4. számú táblázat

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

* Kivételt képeznek a technológiai okokból magasabb műtárgyak, technológiai építmények