



ELŐTERJESZTÉS

az Újpesti Önkormányzat Képviselő-testülete számára a **Káposztásmegyér, Íves út menti területek** szabályozási tervének jóváhagyására

Az Önkormányzat megbízásából – a Tizenhárom Hektár Kft-vel kötött településrendezési szerződések alapján – a cél megvalósítójának finanszírozása mellett, a MŰ-HELY Zrt. gondozásában (vezető tervező: dr. Nagy Béla) elkészült az Újpest-Káposztásmegyér, Íves út menti területek szabályozási terve (KSZT). A tervezési terület két részből áll, melyeknek mind fekvése, mind tulajdonviszonyai, mind építészeti státusza eltérő ugyan, de amelyek településszerkezeti, városépítészeti szempontból mégis szorosan összefüggenek.



- ▶ Az ábrán zöld színnel jelölt terület gazdasági társasági tulajdonban van, és beépítési feltételeit a most is hatályos, az Önkormányzat 17/2001. (VI. 4.) sz. rendeletével jóváhagyott (Káposztásmegyér „C” tömb) szabályozási terv határozza meg, míg
- ▶ az ábrán sötétkék színnel jelölt terület a Fővárosi és az Újpesti Önkormányzat osztatlan közös tulajdonát képezi, és jelenleg nincs rá alkalmazható szabályozási terv. Építészeti szempontból ez azt jelenti, hogy a most napirenden lévő szabályozási terv az Íves út É-Ny-i oldalára vonatkozóan a hatályos KSZT módosításának tekinthető, míg az út D-K-i oldalán lévő területek tekintetében új szabályozási tervnek minősül.

A fővárosi szabályozási keretterv (FSZKT) szerint az Íves út É-Ny-i oldalán lévő, részben már beépült terület keretövezeti besorolása I (intézményterület), míg az Íves út és az un. „trailer-út” nyomvonalán létesített sétány közötti, valamint a Homoktövis utcai gyermekintézmények mögötti terület egységesen IZ (jelentős zöldfelületű intézményterület) keretövezetbe tartozik.

A napirenden lévő szabályozási terv a fővárosi besoroláson nem változtat, vagyis továbbra is az Íves út É-Ny-i oldalán számol valamivel intenzívebb területhasználattal, a sétány mentén – a már beépült lakóterület túloldalán – lazább beépítést javasol, az intézmények mögötti területet pedig alapfokú intézményi fejlesztésre tartalékolja.

A terv koncepcionális alapja egyrészt az Önkormányzat 86/2008. (III. 25.) számú határozatával elfogadott kerületfejlesztési koncepció¹, másrészt az ennek alapján a MŰ-HELY Zrt. által kidolgozott tanulmányterv volt, melyet az Önkormányzat Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága

¹ A tervezési területet a kerületfejlesztési koncepció az Újpest területén kijelölt 18 akcióterület egyikeként definiálta, az Önkormányzat által elfogadott Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS) pedig a 4 **kiemelt akcióterület** egyikeként nevezte meg.

több változatban is minősített. A terv készítését az Interestate Zrt. és az ÉPÍT Zrt. annak idején közösen kezdeményezte. Az Íves út É-Ny-i oldalának hasznosítását előkészíteni hivatott korábbi rendezési terv ugyanis – egy speciális rendeltetés (SnoWorld) feltételezve – olyan egyedi szabályokat tartalmazott, melyek az idő közben aktualitását veszített beruházás helyett nem voltak „csereszabatosak” a módosult fejlesztői elképzelések befogadására, az Íves út D-K-i oldalára pedig korábban sem készült KSZT, ezért a térség komplex fejlesztését előkészítendő mindenképpen új tervet kellett készíteni. A településrendezési szerződés megalapozása céljából a cél megvalósítói közös megbízásából kidolgozott tanulmányterv – a kerületfejlesztési koncepcióban megfogalmazott funkcionális tartalomhoz igazodva – az Íves út mindkét oldalán lakó- és intézményi vegyes beépítést javasolt, a teljes területre vonatkozóan összesen (szintterület-számítás alapján adódó) 1537 lakással, valamint változó intenzitású intézményi fejlesztéssel.

Többszöri egyeztetést követően a VFKB először 2008. novemberében foglalkozott a tanulmánytervvel, és a Tervtanács szakmai állásfoglalása ismeretében koncepcionálisan támogatta ugyan az elképzelést, de 59/2008. (XI. 17.) VFKB határozatában – az idő közben elkészült intézményi ellátottság-vizsgálat tapasztalatai alapján – a megvalósítható lakás-számot összesen 1000 (700+300) lakásban maximálta, továbbá kimondta azt is, hogy a szabályozási terv készítésére is vonatkozó településrendezési szerződésben garanciális feltételként kell előírni, hogy a lakó- és az intézményi fejlesztések párhuzamosan kell hogy megvalósuljanak. Ezt a szigorító feltételt egyik érintett fél sem fogadta el, mivel az akkor más érzékelhető világméretű gazdasági krízis hatására az ingatlanpiaci feltételek is jelentősen bizonytalanná váltak, így nem tudtak garanciát vállalni, hogy kellő időben megvalósulhassanak az intézményi beruházások is.

Több hónapos tárgyalások után a VFKB az ügyet 2009. márciusában tárgyalta újra, és 17/2009. (III. 30.) VFKB határozatában úgy döntött, hogy – a korábbi határozatában előírtakat alternatív lehetőségként továbbra is fenntartva – abban az esetben tekint el a fejlesztés párhuzamosságára vonatkozó kikötésétől, ha a cél megvalósítói elfogadják, hogy a területen összesen csak legfeljebb 500 (350+150) lakás létesülhet. Mivel az eredeti tervhez képest mindkét változat jelentős (kb. 1/3-os, illetve mintegy 2/3-os) mértékű lakásszám-csökkentést vetített elő, a Bizottság egyben azt is előírta, hogy a módosult beépítési intenzitás figyelembe vételével magát a tanulmánytervet is korrigálni kell, vagyis meg kell változtatni a lakó- és az intézményi beépítésre szánt területek arányát.



A bizottsági döntésnek megfelelő újabb terv-változat beépítési javaslata eleget tett az elvárásnak, és változó intenzitás mellett megőrizte a tanulmányterv főbb városépítészeti koncepcionális elemeit, amennyiben az Íves út mentén egyáltalán nem számolt lakó-funkcióval, a lakóépületek elhelyezését a tervezési terület É-Ny-i, illetve D-K-i peremeihez koncentráltta. Idő közben a tervezési területnek az Aquaworld élményfürdővel közvetlenül szomszédos részével kapcsolatban egy újabb program-elem, nevezetesen egy versenyuszoda-együttes létesítésére vonatkozó elképzelés jelent meg, és mivel az addigra elfogadott területfelhasználási struktúra ennek elhelyezését nem tette lehetővé, ismét újabb – ez esetben csak a területi arányok némi „átszabásával” járó – változat készült. A most napirenden lévő KSZT lényegében ennek a megoldásnak felel meg, noha azóta az uszoda-centrum lehetséges fejlesztőjének személyében is változás történt.

Az előző oldalon lévő ábrán látható környezetalakítási javaslat (a KSZT szerinti fejlesztés egyik lehetséges változata) igazolja, hogy a tervezés folyamatában is változó tervezési programot időről időre követő többszöri korrekció során is konzekvensen érvényesülni tudtak az eredeti terv városépítészeti alapelvei. A tervezési terület javasolt belső közlekedési hálózata és az épületek elrendezése biztosítja a főbb látvány-elemek (így elsősorban a Megyeri híd, valamint az AquaWorld élményfürdő exkluzív tetőzetének) méltó városképi feltárulását, valamint azt, hogy a közterületek megfelelő vizuális és funkcionális kapcsolatot teremtsenek a tervezési területet É-Ny felől szegélyező erdő felé. A tervezési terület fókuszában (az Íves u. érintett szakaszának közepénél) egy városias karakterű közterület létesül, melyet a tervezett beépítés magasabb épületei határolnak. A beépítés ettől a helytől minden irányba csökkenő magasságú és a beépítettség mértékét tekintve is lazább beépítés felé vezet úgy, hogy pl. a területet határoló D-K-i sétány mentén a már megvalósult túloldali lakóépületekhez illeszkedő léptékű és ritmusú épület-sor létesülhet. Az Aquaworld épületének déli bejáratához „felvezető” beépítetlen terület adekvát szabadterépítészeti eszközökkel egyben az elképzelt uszoda-együttes méltó előterület is szolgálhat.

A KSZT minősítése szempontjából lényeges továbbá annak vizsgálata, hogy vajon a szabályozási terv és annak rendelet-tervezete megfelel-e a VFKB határozatában, illetve az ennek felhatalmazása alapján létrejött településrendezési szerződésben foglaltaknak. Túl azon ugyanis, hogy a Bizottság a tanulmánytervben foglalt városfejlesztési-városrendezési koncepcióval alapvetően egyetértett, a terv tartalmát és az elfogadás feltételeit illetően is megfogalmazta elvárásait.

- ➔ A 17/2009. (III. 30.) VFKB határozatban felkínált alternatív lehetőségek közül a cél megvalósítói azt a változatot választották, mely szerint – a lakó-, illetve az intézményi beruházások párhuzamos megvalósításától eltekintve – a tervezési területen legfeljebb összesen 500 lakás létesíthető.

A szabályozási tervek készítése során az önkormányzati rendeleteknek **normatív** szabályokat kell alkalmazni, melyek alapján az építésügyi hatóság minden egyes kérelem elbírálása során számon kérheti az övezeti besorolás alapján differenciált arányos elosztásra vonatkozó követelmények teljesülését. A rendelet-tervezet értelmében az I-IV-01 építési övezet területén a telek minden megkezdett 80 m²-e, míg az IZ-IV-01 építési övezetben 135 m²-e után egy-egy lakás építhető. A számítást a tervező a lakásépítésre kijelölt övezetek területe alapján végezte. A 13 ha-nyi területrészen az I-IV-01 jelű (elsődlegesen lakásépítésre szánt) építési övezetek összes területe: 27.688 m². Ezt az értéket elosztották a tervezett lakásszámmal, melynek eredménye $27688 \text{ m}^2 / 350 = 79,1 \text{ m}^2/\text{L}$. Ezt az értéket kerekítették 80 m²-re, amely értékkel visszszámolva az I-IV-01 övezetek területén $27.688 / 80 = 346$ lakás elhelyezésére adódik lehetőség. A rendelet-tervezet szerint lehetőség van az I-IV-03 és az I-IV-04 építési övezetek területén 16,5 m padlószint felett további lakások kialakítására, így a megállapodás szerinti 350 lakás megvalósítható. A számítás az IZ-IV-01 jelű építési övezetek területén ezzel megegyező: az IZ-IV-01 övezetek teljes területe 20.362 m², $20.362 \text{ m}^2 / 150 = 135,7 \text{ m}^2/\text{L}$, kerekítve 135 m²/L. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a viszonylag sűrűbb beépítésre szánt – I (intézményi) építési övezetbe sorolt – területen minden lakáshoz arányosan 80, míg a viszonylag lazább beépítésre szánt – IZ (jelentős zöldfelületű intézményi) építési övezetbe sorolt – területen 135 m²-nyi telekterület tartozik. A szabályozás illetően megoldása a beépítés sorrendjétől függetlenül, normatív alapon biztosítja a VFKB döntésében foglalt követelmény teljesülését.

- ➔ A Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság már az 59/2008. (XI. 17.) VFKB határozatában is előírta, hogy „az Önkormányzat és a cél megvalósítói között létrejövő szerződésben olyan garanciális elemeket kell szerepeltetni, melyek biztosítják, hogy (...) az építési telkek hasznosításához szükséges járulékos beruházások (elsősorban a közlekedési fejlesztések) fokozatosan megvalósuljanak, ekként biztosítva legyen a már elkészült beruházások biztonságos és rendeltetésszerű használata”.

A 2010. júliusában létrejött településrendezési szerződés előkészítése során mindvégig vita volt a tervezett fejlesztésekhez kapcsolódó járulékos beruházások finanszírozásával, ezen belül is különösen a költségeknek a cél megvalósítói közötti megosztásával kapcsolatban. Mivel a VFKB döntés arra is utalt, hogy a szabályozási terv egyeztetési eljárása során esetleg felmerülő, de előre nem látható beavatkozások (infrastruktúra-fejlesztések) költségeit is a cél megvalósítóinak kell biztosítani, a felek azzal a feltétellel írták alá a településrendezési szerződést, hogy a KSZT egyeztetési eljárása során véglegesé váló feltételek ismeretében – még a KSZT jóváhagyását megelőzően, annak feltételeként – kiegészítő megállapodást kötnek a járulékos költségek megosztását illetően. A (kiegészítő) megállapodás megkötésére csak a terv egyeztetési eljárásának lezárását követően, idén december elején került sor. Ebben a cél megvalósítói abban állapodtak meg, hogy egyrészt a „saját” területükön megvalósuló beruházásokhoz folyamatosan biztosítják a rendeltetésszerű használathoz szükséges feltételeket (vagyis azokat a járulékos beruházásokkal együtt, komplex módon építik meg), másrészt a mindkét oldali beruházásokhoz szorosan kötődő, az íves út szükséges fejlesztésével kapcsolatos beavatkozások költségeit a KSZT szerint megvalósítható beruházások megengetett bruttó szintterületének arányában fogják viselni.

Az Önkormányzat – mint a szabályozási terv megbízója – az Étv. rendelkezéseinek megfelelően lebonyolította a terv államigazgatási és önkormányzati egyeztetési eljárását. A törvény 9. § (3) bekezdése szerinti egyeztetés során beérkezett eltérő vélemények tisztázása érdekében az egyeztető tárgyalást lefolytattuk, majd a tervet – a helyben szokásos módon, előre meghirdetett időpontban – egy hónapra közszemlére függesztettük, illetve az Önkormányzat (www.ujpest.hu) weblapján is közzétettük. Az így lezárt egyeztetési eljárást követően a terv teljes dokumentációját megküldtük az Étv. 9. § (6) bekezdése szerinti véleményezésre a Budapest Főváros Kormányhivatala Építésügyi Hivatal állami főépítésze – dr. Sersliné Kócsi Margit – részére, aki a KSZT jóváhagyása ellen nem emelt kifogást. Ugyancsak megküldtük a teljes anyagot a Fővárosi Önkormányzat részére, mivel a tervezési terület a hatályos FSZKT szerint un. „FSZT-s” terület, vagyis olyan helyszín, amellyel kapcsolatban készülő szabályozási terv csak a Fővárosi Közgyűlés egyetértése esetén fogadható el. Az ezzel kapcsolatos – Hufirai Gyula főpolgármester-helyettes úr által jegyzett – előterjesztést a Fővárosi Közgyűlés 2011. november 30-án tárgyalta meg és a 3574/2011. (XI. 30.) Főv. Kgy. határozat elfogadásával a tervvel egyetértett.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat vitassa meg, és fogadja el az alábbi rendeleti javaslatot.

Rendeleti javaslat

*Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete a polgármester előterjesztése alapján megtárgyalta és elfogadja az **Újpest, Káposztásmegyér – íves utca környezete szabályozási tervét**, ezzel megalkotja .../2012. (...) számú rendeletét.*

Felelős: a végrehajtás és kihirdetés tekintetében a polgármester útján a jegyző


Újpest, 2011. december 22.


Wintermantel Zsolt
polgármester

Melléletek:

- rendelet-tervezet,
- szabályozási tervlap (kicsinyített változat)

Az előterjesztést Berényi András főépítész készítette.



Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzata
képviselő-testületének
.../2012. (...) számú rendelete
a Budapest, IV. Újpest, Íves utca környéke kerületi építési szabályzatának
és szabályozási tervének jóváhagyásáról
(tervezet)

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 helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LVX. tv. 8. § (1) bekezdésében 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 szabályzat hatálya a Budapest IV. kerület – Újpest, Íves utca környéke szabályozási terven lehatárolt részére, a 76512/181, 76512/183, 76512/323, 76512/324, 76512/325, 76512/326, 76512/327, 76512/328, 76512/396, 76512/492, 76512/493 és 76512/494, 76539/61, 76539/64 helyrajzi számú telkek területére terjed ki.
- (2) A szabályzat csak a szabályozási tervvel együtt érvényes.
- (3) A szabályzat mellékletei:
 - a) 1. melléklet Szabályozási Terv (M=1:1.000)
 - b) 2. melléklet Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások).
 - c) 3. melléklet Övezeti terv (M=1:2.000)

2. Az épületek és a környezet illeszkedésének igazolása

2. §

- (1) Az építési engedélyezési terv kötelező műleírásában minden esetben ki kell térni az alábbiak ismertetésére:
 - a) az épület és a távlati környezet kölcsönhatásának bemutatása az építési ütemek feltüntetésével
 - aa) az I és II jelű építési övezetek teljes területén bármely új épület elhelyezése esetén ,
 - ab) az építési övezetekben és övezetekben a jogszabályban meg nem határozott rendeltetésű építmények illeszkedésének igazolása esetén,
 - ac) önálló parkoló-építmények, épület alatti garázsok (felszíni és terepszint, illetve mélygarázsok) létesítése esetén,
 - ad) a terepszint alatti parkoló-építmény, -építményrész közterület alá nyúlása esetén,
 - ae) az építészeti kialakításra vonatkozó előírásoktól eltérő városképi, építészeti részletmegoldások alkalmazása esetén;
 - b) a nem lakás céljára szolgáló épület, helyiség tervezett rendeltetésének technológiai leírására, az áruszállítás megoldásának ismertetésére.
- (2) Több épület ütemezett elhelyezése esetén minden esetben fel kell tüntetni a teljes kiépítettséget.

3. Építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységek előírásai

3. §

Nem létesíthető:

- a) úttest és járda feletti átfeszítés (légvezetékre feszített reklám, zászló, molinó, stb.) kivéve az ünnepek és időszakos rendezvények feliratait, zászlóit,
- b) szellőző-berendezés, parabola-antenna, illetve klímaberendezés kültéri egységének takaratlan kihelyezése (a kondenzvíz megfelelő kihelyezés esetén sem vezethető közterületre vagy szomszéd telekre),
- c) bármiféle gépészeti vezeték homlokzaton történő vezetése,
- d) épületek homlokzatain lévő loggia és erkély beépítése, illetve azokra a külső síkban redőny felszerelése,
- e) mobil kihelyezésű (áthelyezhető) árubemutató az épületek homlokzatán,
- f) árusító jellegű tevékenység bármely berendezése – az engedélyezett ideiglenes, illetve időnyellegű árusítás kivételével – közterületen, közforgalmú- és közforgalom céljára átadott területen,
- g) nyílászáróra rögzített cégér, cégtábla, cégfelirat, hirdetés vagy egyéb hirdető- és reklámfelület,
- h) hirdetési- és reklámszerkezet az épületek tetőzetén, a 8.§ (11) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével.

II. FEJEZET

SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

1. Telekalakítás helyi szabályai

4. §

- (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 – szabályozási terv előírása hiányában – 10 m kell legyen.
- (2) A telken belül közhasználat – gyalogos forgalom – céljára átadott terület szélessége legalább 6 m kell legyen.
- (3) A területen nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

III. FEJEZET

KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK

A környezet védelme

5. §

- (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 területen a közegészségügyi előírásoknak és a hulladékkezelési technológiának (gyűjtés, szállítás) megfelelően kialakított kommunális szelektív hulladékgyűjtő szigetek – az Önkormányzat illetékes szakbizottságának döntésével – közvilágítással ellátott sík terepen létesíthetők. A hulladékgyűjtő szigeteket úgy kell kialakítani, hogy:
 - a) a gyűjtőtartályok szállítása és rakodása közútról közvetlenül biztosítható legyen,
 - b) gyalogos megközelítése és használata a gépjárműforgalomtól elkülönített felületen történhessen.

- (3) Az építmények kialakítása során nem helyezhetők el olyan mozgó, villogó fényhatású reklámok, illetve ilyen kültéri berendezések, melyek a közlekedés biztonságát veszélyeztetik, illetve amelyek fényhatásai a berendezések hatáskörén belül lévő, vagy a jogszabályok keretei között létesíthető épületek, helyiségek rendeltetésszerű használatát zavarják, vagy egyéb módon korlátozzák.
- (4) A területen a köz- és díszvilágítás során olyan megoldásokat kell alkalmazni, melyek biztosítják, hogy sem maguk a berendezések, sem azok tükröződése nem zavarja a huzamos emberi tartózkodásra szánt építmények, illetve helyiségek rendeltetésszerű használatát.

IV. FEJEZET

AZ ÉPÍTMÉNYEK KIALAKÍTÁSÁNAK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

1. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások

6. §

- (1) Az I és IZ jelű építési övezetek telkein lévő épületek földszinti padlószint magassága legalább 0,6 m kell legyen, amennyiben lakások kialakítására kerül sor.
- (2) Az I és IZ jelű övezetek területén a lakóépületek esetében a garázkapuk összes hossza telkenként legfeljebb 7,0 m lehet, beleértve a terepszint alatti garázs bejáratát is.

2. A városkép alakításának általános szabályai

7. §

VÁROSKÉP ALAKÍTÁSA

- (1) A városkép védelme és a városképi illeszkedés, továbbá a meglévő vagy telepítendő növényzet (fasor) helybiztosítása érdekében – a jogszabályok keretei között – a beépítési előírás keretében meghatározható, vagy korlátozható:
- a) a tetők, magastetők, tetőfelépítmények kialakítása,
 - b) a környezetre jellemző arculat megformálása érdekében a portál(ok) kialakítása,
 - c) a homlokzatképzés,
 - d) a cégér, cégtábla, cégfelirat, reklám kialakítása,
 - e) az alkalmazható anyagok és az építmények homlokzatán, tetőzetén alkalmazható színek.
- Amennyiben az építészeti kialakításra vonatkozó előírás az a)-e) pontok valamelyikével kapcsolatban korlátozó, illetve szigorító előírásokat tartalmaz, úgy az annak megváltoztatását célzó építési engedélyezési tervet az építési engedélyezést megelőzően be kell mutatni a Tervtanács előtt.
- (2) A területen manzard-tető nem létesíthető.
- (3) A homlokzaton (tetőzetén) is megjelenő több szintben elhelyezett tetőablak nem alkalmazható.

ÉPÍTMÉNYEK, BERENDEZÉSEK, SZERKEZETEK MEGJELENÉSE

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

3. Cégérek, hirdetések, reklámok, díszvilágítás

8. §

A KÖZTERÜLETEKEN LÉTESÍTENDŐ REKLÁM- ÉS HIRDETŐ-BERENDEZÉSEK

- (1) Többfunkciós kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó létesítményekkel, valamint telephelyekkel határos közterületen az egyes létesítményekkel, illetve a telephelyen belüli egyes rendeltetési egységekkel kapcsolatos önálló reklám-, illetve hirdető-berendezés nem helyezhető el. Ilyen esetekben a reklám- és hirdető felületeket, valamint az egyes rendeltetési egységek cég- és címtábláját (logóját) összevont reklámhordozó szerkezetre szerelve lehet elhelyezni.

- (2) Közterületen álló fára hirdető- és reklámberendezés még ideiglenes jelleggel sem szerelhető fel, illetve rögzíthető.
- (3) Közterületen mobil hirdetőberendezés nem helyezhető el.
- (4) A 2 m² felületű, illetve azt meghaladó méretű reklámfelület (óriásplakát) csak önálló reklámberendezés alkalmazásával, a szabályozási tervben meghatározott helyen, illetve építési terület építés ideje alatti takarására létesíthető.

AZ ÉPÜLETEK FÖLDSZINTI PORTÁLJAINAK ÉS AZOK KÖRNYEZETÉNEK KIALAKÍTÁSA, A CÉG- ÉS CÍMTÁBLÁK ELHELYEZÉSE

- (5) Az Íves utca mentén (beleértve a központi teret is) a közterületi telekhatáron álló, vagy közhasználatra átadott előkerttel létesített új épületben, illetve többszintes épület földszintjén a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó funkciójú rendeltetési egységek homlokzati felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok
 - a) építészeti megoldásai igazodjanak a homlokzat egészének arányaihoz,
 - b) a szabályozási terven feltüntetett homlokzati szakasz legalább 50%-ában portálszerűen megnyitottak legyenek,
 - c) a b) pont rendelkezését egyéb közcélú helyiségek elhelyezése esetén nem kell alkalmazni.
- (6) A kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egységeket, közforgalmú irodát, bemutatótermet, valamint sport- és szabadidős célú rendeltetési egységet is magába foglaló épület engedélyezési tervének tartalmazni kell az épület felületén (a homlokzaton, illetőleg a kapualjban, kerítésen, támfalon) elhelyezendő cég- és címtáblák, valamint reklám- és hirdetőberendezések, az egyéb épületszerkezetek (például esővédő tetők és kirakatszekrények), továbbá a homlokzat érintett szakasza megvilágításának megoldását. Ezt a kötelezettséget abban az esetben is teljesíteni kell, ha még nem ismert a reklám-, vagy hirdetőberendezéssel érintett konkrét funkció. A tervben ebben az esetben is fel kell tüntetni valamennyi lehetséges reklám- és hirdető-berendezés elhelyezését, méretét, tartó-, illetve hordozó felületét és szerkezeti megoldását, függetlenül attól, hogy azok megvalósítása milyen sorrendben történik.
- (7) A (5) bekezdés szerintieken túl az épület (építmény) használatbavételi engedélyének kiadását követő két éven belül ugyanarra az épületre (építményre) – beleértve az épület (építmény) előtti kerítést és támfalat is - újabb reklám- és hirdetőberendezés nem helyezhető el.

REKLÁM- ÉS HIRDETŐBERENDEZÉS ELHELYEZÉSE ÉPÍTMÉNYEK FELÜLETEIN

- (8) Építmény, támfal, kerítés felületén az ugyanabból a nézetből látható reklámfelületek, illetve hirdető-berendezések mérete nem haladhatja meg a 2 m²-t.
- (9) Magastetős épület tetőfelületén, illetve tetőzetére szerelt tartóberendezésen önálló reklám-, illetve hirdetőberendezés nem létesíthető. Lapostetős épület tetőfelületén önálló reklám- vagy hirdetőberendezés csak abban az esetben helyezhető el, ha a tetőn nincs, vagy egyidejűleg nem létesül olyan tetőfelépítmény, amelynek felülete alkalmas e berendezések elhelyezésére.
- (10) Az épület homlokzatára, támfalra, illetve kerítésre szerelt reklám- és hirdetőberendezések, illetve hasonló célú felületképzés által érintett falfelületek együttes nagysága nem lehet nagyobb az érintett homlokzat – a nyílászárókkal csökkentett – felületének 10 %-ánál, illetve
 - a) legfeljebb 4,5 m-es építménymagasság esetén 3 m²-nél,
 - b) legfeljebb 7,5 m-es építménymagasság esetén 6 m²-nél,
 - c) legfeljebb 12,5 m-es építménymagasság esetén 10 m²-nél,
 - d) 12,5 m-nél nagyobb építménymagasság esetén 20 m²-nél.

AZ ÉPÍTMÉNYEK REKLÁM- ÉS HIRDETÉSI CÉLÚ FELÜLETKÉPZÉSE

- (11) Reklám, illetve hirdetés célú felületképzés csak az építési védőháló,- védőszövet csak az építés idejére alkalmazható.

4. Közterületekre vonatkozó általános követelmények

9. §

- (1) Az utak tervezési osztálya
Íves utca (76512/396) hrsz. út gyűjtőút B.V.c.B. szabályozási szélesség: 30 m
területen belüli kiszolgáló és lakóutcák B.VI.d.C. szabályozási szélesség: 10-20 m KSZT szerint.
- (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 és fenntartani.
 - b) A közterületi szegélynél létesítendő parkolóhelyekhez - amennyiben ennek műszaki lehetőségei adottak - védő fasor kialakításáról kell gondoskodni.
 - c) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott utak, és magánutak mentén a környezethez illő, a környezeti ártalmakat jól tűró növényzetet kell telepíteni. Amennyiben parkoló is létesül, az utcák, illetve terek legalább egyik 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.
- (3) Transzformátorház, gáznyomás-szabályozó, konténer-kazán és -hőközpont felépítményként közterületen nem helyezhető el.
- (4) A belső – célforgalmú – feltáró utakat, továbbá a vegyes használatú lakóutcákat, illetve a KRESZ alapján lakó- és pihenőövezetként kijelölt közterületek burkolatát a terület jellegéhez illeszkedő burkolattal és korszerű forgalomcsillapító műszaki megoldások alkalmazásával kell kialakítani.
- (5) Közterületet, közhasználat céljára átadott területet (tömbbelső) kialakítani, illetőleg felújítani csak a zöldfelületek, az utcabútorok és köztárgyak elhelyezését is bemutató kertépítészeti terv alapján lehet.
- (6) Az „AquaWorld” bejárata előtti „fórum” területét a tervezett beépítéssel összhangban, egységes kertépítészeti terv alapján kell kialakítani.

5. Közmű és egyéb követelmények

10. §

- (1) A közművek elrendezésénél mindig az összes (a távlatban megépülő közmű részére is) közmű elhelyezési lehetőségét is figyelembe kell venni.
- (2) A területen vízvételi lehetőséggel rendelkező építményt csak a szennyvízelvezető hálózatra csatlakozás lehetőségének biztosítása esetén szabad elhelyezni.
- (3) A területen villamos szabadvezetéket és kábellelvezető légvezetékeket építeni tilos. Utcakép védelmi okokból ilyenekre csak ideiglenes jelleggel adható engedély (építés alatti kiváltás, felvonulási vezeték, vagy közterületi rendezvények).
- (4) A közvilágítási hálózat létesítésekor csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.

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

11. §

- (1) Önálló parkoló-építmények (terezsint feletti parkolóházak, terepszint alatti mélygarázsok) csak építési engedélyben meghatározott módon és feltételekkel létesíthetők (az építési engedély iránti kérelemhez benyújtott dokumentációt előzetesen be kell mutatni a Tervtanács előtt).
- (2) A terepszint alatti parkoló-építmény feletti térszintet kertépítészeti tervben meghatározott feltételekkel és módon kell kialakítani.
- (3) Közterületi telekhatáron, illetve az előkert felé sorgarázs sem önállóan, sem épületben nem helyezhető el.

V. FEJEZET KÜLÖNLEGES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK

1. Pavilon jellegű építmények 12. §

A területen pavilon jellegű építmény esővédő, autóbuzsmegálló kivételével nem helyezhető el.

2. Kerítések 13. §

- (1) Az építési telkek (közterületi és nem közterületi) határain tömör kerítés nem létesíthető és a kerítés legalább 50 %-ban áttört kell, hogy legyen. Az áttört és a tömör szakaszokat nem szabad összevonni, azok közel egyenletes eloszlásúak kell, hogy legyenek.
- (2) A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, a tömör lábazat magassága legfeljebb 0,6 méter lehet.
- (3) A kerítésen szögesdrót nem alkalmazható.

3. Egyéb építmények 14. §

- (1) Szobor, emlékmű, díszkút létesítése a városképi és közlekedési feltételek betartásával megengedett.
- (2) Sátor, ponyva közterületen csak engedélyezett közterületi rendezvényekhez, ideiglenes jelleggel, meghatározott időre állítható fel. Az építmények csak elhelyezése során biztosítani kell a tűzoltó járművek megfelelő biztonságos lehetőségét és a megfelelő tűzvédelmi nyílások biztonságos elhelyezhetőségét.
- (3) Átfesztés, illetve épületre kihelyezett transzparens, továbbá árusító illetve bemutató asztal, állvány, csak idegenforgalmi, tudományos és kulturális, illetve nemzeti eseményekhez kötötten, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető ki, a városképi szempontok érvényesítésével. Az építmények elhelyezése során biztosítani kell a tűzoltó járművek megfelelő, biztonságos megközelítési lehetőségét és a megfelelő tűzvédelmi nyílások (pl. hasadó-nyíló felületek) biztonságos elhelyezhetőségét.
- (4) Az épület földszinti, közcélra szolgáló helyiségei, rendeltetési egységeihez tartozó árnyékoló az épület színezéséhez, architektúrájához illeszkedően, azonos színben és szerkezettel létesíthető egységes terv alapján.
- (5) Hulladékártató építmény, -tartály – a közterületi hulladékártató tartály kivételével – csak kerítéssel, vagy támfallal egybeépítve, vagy az épület részeként létesíthető.

VI. FEJEZET ÉPÍTÉSI FELTÉTELEK

1. A beépítés módja (építési hely) 15. §

AZ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET (ÉPÍTÉSI HELY) ELŐÍRÁSAI:

- (1) Épületköz zártosú beépítés esetén – a szabályozási tervben meghatározott helyeken túlmenően is – kialakítható egy telken belül vagy két szomszédos telkek határán, építési engedélyben meghatározott módon és feltételekkel (az építési engedély iránti kérelemhez benyújtott dokumentációt előzetesen be kell mutatni a Tervtanács előtt).
- (2) Az előkert általánostól eltérő mértékét a szabályozási terv tartalmazza.
- (3) Az oldalkert mértéke az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság fele.
- (4) A hátsókert mértéke az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság értéke, illetve a hátsókertra néző homlokzat tényleges magassága, de ebben az esetben sem lehet kisebb, mint az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság fele.

2. Beépítettség meghatározása

16. §

- (1) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- (2) Önálló parkolóház, mélygarázs csak az I jelű építési övezetben helyezhető el.

3. Terepszint alatti beépítés meghatározásának szabályai

17. §

- (1) A kizárólag gépjárműtároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek létesítése céljára kialakítható terepszint alatti beépítés mértékét, valamint a terepszint alatti építési hely határát úgy kell meghatározni, illetve a terepszint alatti beépítést úgy kell kialakítani, hogy az övezetre előírt többszintű növénytelepítési kötelezettség is biztosítható legyen.
- (2) 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 területsáv maradjon. Az előírástól eltérni csak ott szabad, ahol:
 - a) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke,
 - b) a beépítés megengedett legnagyobb mértéke, indokolja.

VII. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

1. Általános előírások

18. §

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

2. I-IV jelű építési övezetek

19. §

- (1) Az övezetek területén a keretövezetben megengedett funkciójú építmények helyezhetők el az alábbi kiegészítésekkel:
 - a) a megengedett épületek fő rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el,
 - b) az I jelű építési övezetek területén a lakófunkció (lakóépület, lakás rendeltetési egység) elhelyezése is megengedett,
 - c) az épületek földszintjén a szabályozási tervben meghatározott homlokzatszakaszokon csak közcélú rendeltetési egységeket szabad elhelyezni,
 - d) 2.000 m²-nél nagyobb bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület elhelyezése esetén közlekedési hatástanulmányban kell igazolni a környezet közlekedési- és tömegközlekedési kapacitásának megfelelőségét,
 - e) az I-IV-01 jelű építési övezet területén a telek minden megkezdett 80 m²-e után legfeljebb egy lakás létesíthető az övezeti előírások keretei között.
 - f) az I-IV-03 és az I-IV-04 jelű építési övezetek területén lakás csak kiegészítő jelleggel, az épület felső szintjén és legalább 16,5 méter magasságú padlószinttel létesíthető.
- (2) Az I jelű építési övezet területén nagy szállítási forgalmú létesítmények számára rakodóterületet (rakodóudvart) – a városkép védelme érdekében - a közterület felől takartan, lehetőleg a fő rendeltetési épület részeként kell kialakítani.
- (3) A szabályozási terven „Városképi szempontból hangsúlyos építészeti elem” jelöléssel ellátott helyeket (város)építészeti eszközökkel kell hangsúlyozni az övezeti jellemzők keretei között. A kijelölt helyeken az épület, vagy épületrész párkányának legnagyobb magassága legfeljebb 27,0 méter lehet.
- (4) A jogszabályban előírt számú parkoló legalább 50%-át épületen belül a földszinten és/vagy pincészínten kell elhelyezni.