

Budapest Főváros IV. kerület,
Újpest Önkormányzata Képviselőtestületének
16/2001. (VI.14.) számú rendelete a

9. SZ. VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
(Megyer-Káposztásmegyer)
HOMOKTÖVIS UTCA MENTI TERÜLET
(„A” jelű tömb)
kerületi szabályozási tervéről

egységes szerkezetben

A szabályozási előírás tervezetét készítették:

városrendezés:	Gulyás Anikó (START Építész Bt.)
közlekedés:	Rhorer Ádám (KÖZLEKEDÉS Kft.)
környezetvédelem és zöldfelület:	Tóthné Pocsok Katalin (URBANITAS Kft.)
közművek:	Fleck Györgyné (BFVT Kft.) Pető László (BFVT Kft.)

A rendelet-tervezet szerkesztésében közreműködött:

Berényi András (Újpest főépítésze)
Forrás Gyula (az ÉPÍT Rt. vezérigazgatója)

Rajzi melléklet:
szabályozási terv M = 1:1000 (5 db)

TARTALOM

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. § A rendelet hatálya
2. § Az előírás alkalmazása
3. § Telekalakítás

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK, LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

4. § Területfelhasználás
5. § Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület általános/egyedi előírásai
6. § Intenzív kertvárosias lakóterület általános/egyedi előírásai
7. § Központi vegyes, intézményterület
8. § Központi vegyes, jelentős zöldfelületi intézményterület
9. § Közlekedési területek és létesítmények
10. § Zöldfelületek, zöldfelületi létesítmények
11. § Közműlétesítmények

III. ÉRTÉK- ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

12. § Környezetvédelem

IV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

13. § Az építési engedélyezésre vonatkozó sajátos rendelkezések
14. § Záró rendelkezések

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. § A rendelet hatálya

- (1) A jelen rendelet hatálya Budapest IV. kerület Újpest, 9. sz. városszerkezeti egység (Megyer-Káposztásmegyer) Homoktövis utca menti terület A jelű tömbjére terjed ki, melynek határai:
- északon: az M0 védőerdő,
keleten: a Homoktövis utca,
délen: a Megyeri út,
nyugaton: a volt „Y” út.
- (2) Az (1) bekezdésben lehatárolt terület (továbbiakban: a terv területén) területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt építeni, átalakítani, bővíteni, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését – részlegesen vagy egészében – megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK), a Budapest Városrendezési és Építési Keretszabályzatnak (BVKSZ), a jelen szabályozási előírásnak, és az annak mellékletét képező szabályozási tervnek megfelelően szabad.
- (3) A jelen rendelet előírásai csak a szabályozási tervvel (a jelen rendelet mellékletével) együtt érvényesek.

2. § Az előírások alkalmazása

- (1) A helyi építési szabályzatban és a szabályozási tervben (továbbiakban: a tervben)
- a) *kötelezőnek* kell tekinteni és meg kell tartani
- az övezeti besorolást,
 - a folyamatos vonallal jelölt szabályozási, építési vonalakat,
 - a különböző rendeltetésű területek és telkek övezeti határait,
 - a telkek rendeltetését, az övezeti jellemzőket,
 - a kijelölt építési helyeket,
 - az épületekre és az építménymagasságra vonatkozó megkötéseket,
- b) *irányadónak* kell tekinteni az a) pontban nem szereplő valamennyi szabályozási elemet.
- (2) A kötelező erejű elemek módosítása csak a terv egyidejű módosításával lehetséges.
- (3) Az *irányadó* jelleggel szabályozott, valamint az (1) bekezdés a) pontjában nem említett rajzi elemek tájékoztató jellegűek, ezért a jelen rendelet megváltoztatása nélkül, az építési hatósági eljárás keretében ezektől eltérő és engedélyezhető.

3. § Telekalakítás

- (1) A tervezési területet a szabályozási terv és a telekalakítás általános szabályai szerint – az építési szabályok érvényre jutása mellett – telektömbökre és/vagy egyedi telkekre lehet felosztani.
- (2) A szabályozott telektömbökön belül az ingatlanok közötti javasolt telekhatárok a telekalakítás általános szabályai szerint és az építési szabályok érvényre juttatása mellett módosíthatók.

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK, LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

4. § Területfelhasználás

- (1) A terv területe építési szempontból
 - beépítésre szánt és
 - beépítésre nem szántterületekből áll.
- (2) A beépítésre szánt terület
 - városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület,
 - intenzív kertvárosias lakóterület,
 - központi vegyes, intézményterület,
 - központi vegyes, jelentős zöldfelületű intézményterület.
- (3) A beépítésre nem szánt területek
 - a közlekedési területek,
 - egyéb, közhasználatra nem szánt zöldfelület.

5. § Városias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület általános/egyedi előírásai (L2-Ú/9-1)

- (1) A lakóterületen az előírások betartásával legfeljebb négyszintes, többlakásos lakóépületek helyezhetők el.
- (2) Az építés előfeltétele a telekalakítás, amely a tervben javasolt telekhatároknak megfelelően történik oly módon, hogy a legkisebb telek 1500, a legnagyobb 6000 m².
- (3) Amennyiben a javasolt telekhatár változtatása válik szükségessé, a telekhatárokat a kétlépcsős engedélyezési eljárás során, az elvi építési engedélyezési tervben (jelen rendelet 14. § (1)-(2) bekezdés alapján) tömbönként kell meghatározni.

- (4) Bármilyen építési munka csak teljesen közművesített építési telken lehetséges.
- (5) A lakóterület általános előírásai:
- a) *a beépítési mód* a tervnek megfelelően jellemzően zárt sorú, hézagosan zárt sorú[☒], illetve szabadonálló,
 - b) *a telek beépítésének mértéke* legfeljebb 45 %,
 - c) *a megengedett építménymagasság*: a legkisebb 10,5 m ± 1,0 m, a legnagyobb 13,5 ± 1,0 m,
 - d) az épületek dominánsan magastetővel létesíthetők oly módon, hogy a – szimmetrikus kialakítású – magastető hajlásszöge 35-45° közötti lehet, illetve egy épületen csak azonos hajlásszögű tetőfelületek építhetők,
 - e) az elő-, oldal- és hátsókertek méreteit a terv, illetve az OTÉK előírásai szerint kell meghatározni,
 - f) az épületek földszintjén a Megyeri út és Homoktövis utcák felől intézmények és az emeleti szintek bejárati funkciói, a lakóutcák felől garázsok, kiszolgáló helyiségek, az udvar felől lakások helyezhetők el,
 - g) az épületek utcai, földszinti homlokzatának legfeljebb 40 %-a alakítható ki garázskapu-felületként,
 - h) telken belül – szint alatt, vagy az udvarban – lakásonként legalább 1 személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani, illetve egyidejűleg a földszinti intézmények normatív módon számított mennyiségű gépjárműtárolóit a telken belüli parkolóban kell kiépíteni,
 - i) a főútra nyíló állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeknél olyan műszaki megoldást kell választani, hogy kellő légcserével mellett a lakóhelyiségekben a nappali/éjszakai zajszint a megengedett értékek alatt maradjon,
 - j) a telek területének legalább a 25 %-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani,
 - k) a földszinten lévő intézmények közterület felőli oldalán kerítés nem építhető, egyéb helyeken a kerítés legfeljebb 1,6 m magas, áttört kialakítású lehet,
 - l) egy övezethatáron belül egy utcaszakaszon az épületek homlokzatmagassága legfeljebb 3 m-rel térhet el,
 - m) *a szintterületi mutató* (az összes bruttó szintterület és telekterület hányadosa) 2,0,
 - n) *a területen a melléképítmények közül*:
 - közmű-becsatlakozó műtárgy,
 - kerti építmény,
 - kerti víz- és fürdőmedence,
 - kerti lugas, továbbá legfeljebb 20 m²-es vízszintes felületű, lábonálló kerti tető helyezhetők el.
 - o) a kijelölt építési helyek a javasolt telekhatárok változása során a telekhez viszonyítva – a bekottázott távolságok változatlanul hagyása mellett – elmozdulhatnak.

[☒] Hézagosan zárt sorú beépítési mód = az oldalhatáron álló és a zárt sorú beépítési mód között átmenetet képző – általában az utcavonallal párhuzamos gerincvonallal kialakított épületekből áll – sajátos beépítési mód (BVKSZ 13 melléklet 31. p.)


- (6) Lakóterület egyedi előírásai:
- az **A1** és **A2** jelű tömbök sarkain az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy azok a kötelező építési vonalon álljanak, vagy azzal érintkezzenek,
 - a Megyeri út és a Homoktövis utca mentén az épületeket a telken belül kialakított szervíz/parkoló útról kell gépjárművel megközelíteni.

6. §

Intenzív kertvárosias lakóterület általános/egyedi előírásai (L4-Ú/9-1)

- A lakóterületen az előírások betartásával intenzív kertvárosias sűrűségű, jellemzően szabadonálló beépítési mód szerint ikres, csoportházas, valamint hézagosan zárt sorú beépítésű, legfeljebb hatlakásos lakóépületek helyezhetők el.
- Az építés előfeltétele a telekalakítás, amely a tervben javasolt telekhatároknak megfelelően történik oly módon, hogy a legkisebb sorházas telek nagysága 180 m² lehet. Abban az esetben, ha e méret változtatása vélik szükségessé, a telekhatárokat a kétlépcsős engedélyezési eljárás során tömbönként készítendő beépítési tervben kell véglegesíteni.
- Bármilyen építési munka csak teljesen közművesített építési telken lehetséges.
- A lakóterület általános előírásai:
 - Az övezet telkein főépületként csak lakóház létesíthető.
 - Lakóépület földszintjén kereskedelmi, kisüzemi szolgáltató, illetve vendéglátó létesítmény (együttesen: nem lakás céljára szolgáló létesítmény) csak az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén helyezhető el:
 - a létesítmény összes nettó szinterülete legfeljebb 40 m² lehet,
 - a létesítmény csak akkora alapterületű lehet, melyhez a jogszabályok szerint 1 db. személygépkocsi-parkolót kell telken belül kialakítani,
 - a létesítmény kiszolgálása (a szállítás és a rakodás) a közterületet még ideiglenes jelleggel sem veheti igénybe, illetve nem teheti szükségessé önálló rakodóhely (pl. rakodó-rámpa) kialakítását, továbbá
 - a létesítmény valamennyi környezeti állapot tényező tekintetében meg kell feleljen a lakóterületre előírt határértékeknek és a környező lakóépületek rendeltetészerű használatát még ideiglenes jelleggel sem zavarhatja, illetve korlátozhatja.
 - a *beépítési mód*: ikres, csoportházas (sorház, láncház, átriumház), szabadonálló vagy hézagosan zárt sorú elrendezésben,
 - a lakóterületen az egyes telkek beépítésével, valamint épületek létesítésével kapcsolatos városrendezési paramétereket az alábbi táblázat tartalmazza:


A beépítés módja	A telekmegengedett							Az épület megengedett méretei	
	legkisebb mérete		legnagyobb beépítettsége			legkisebb zöldfelület	legnagyobb szinterület	építmény-magasság	
	ter (m ²)	szél (m)	sza (%)	fsz (%)	fszf (%)	(%)	(m ² /m ²)	min (m)	max (m)

ikres	közbenső	500	12	35	25	25	55	0,45	4,5	7,5
	sarok	600	14							
hézagos zárt sorú	közbenső	500	14	40	30	30	50	0,7	4,5	7,5
	sarok	600	16	50	50	50	30	1,0		
csoportház								1,0	4,5	7,5

- e) a megengedett építménymagasságtól legfeljebb 7,5 m építménymagasságig $\pm 0,6$ m-rel, e felett $\pm 1,0$ m-rel lehet eltérni
- f) egy övezetháron belül egy utcaszakaszon az épületek homlokzatmagassága legfeljebb 3 m-rel térhet el,
- g) az épületek dominánsan magastetővel létesíthetők oly módon, hogy a – szimmetrikus kialakítású – magastető hajlásszöge 35-45° közötti lehet, illetve egy épületen csak azonos hajlásszögű tetőfelületek építhetők, jellemzően az utca tengelyével párhuzamos gerinccel,
- h) az elő-, oldal- és hátsókerterek méreteit a terv, illetve az OTÉK előírásai szerint kell megállapítani,
- i) az épületek utcai, földszinti homlokzatának legfeljebb 50 %-a alakítható ki garázs-kapu felületként,
- j) telken belül lakásonként – az épületben vagy az épülethez szervesen csatlakozó tárolóban – legalább 1 személygépjármű elhelyezését kell biztosítani,
- k) a főútra nyíló állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségeknél olyan műszaki megoldást kell választani, hogy kellő légcserre mellett a lakóhelyiségekben a nappali/éjszakai zajszint a megengedett értékek alatt maradjon,
- l) a kerítés legfeljebb 1,6 m magas, áttört kialakítású lehet,
- m) a területen a melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozó műtárgy,
 - kerti építmény,
 - kerti víz- és fürdőmedence,
 - kerti lugas, továbbá legfeljebb 20 m²-es vízszintes felületű, lábonálló kerti tető helyezhetők el.
- n) a kijelölt építési helyek a javasolt telekhatárok változása során a telekhez viszonyítva – a bekottázott távolságok változatlanul hagyása mellett – elmozdulhatnak.

(5) A lakóterület egyedi előírásai:

- a) a **K1** jelű út menti beépítésnél (az **A5** jelű tömbben) az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy azok **K1** jelű út felőli (a többi épületrésznél legfeljebb 3 m-rel magasabb) része a **K2** és **K3** jelű utak tengelyében 6-6 m távolságon belül az építési vonalra kerüljön,
- b) a **K7** jelű út menti beépítésnél (az **A7** jelű tömbben) az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy azok **K7** jelű út felőli (a többi épület-résznél legfeljebb 3 m-rel magasabb) része a **K8**, **K10** és **K11** jelű utak tengelyében 6-6 m távolságon belül az építési vonalra kerüljön,
- c) a **K6** jelű út menti beépítésnél (az **A6** jelű tömbben) az épületeket úgy kell elhelyezni, hogy azok **K6** jelű út felőli (a többi épület-résznél legfeljebb 3 m-rel maga-

 Csoportház (sorház, láncház, átriumház) beépítés esetén az egyes telkek méretével és beépítésével kapcsolatos paramétereket szabályozási-, vagy részletes ingatlan-szabályozási tervben, illetve a kétlépcsős engedélyezési eljárás első tervezési fázisában készített elvi engedélyezési tervben kell meghatározni.
sza = terepszint alatti szint(ek), fsz = a földszint, fszf = az emeletek (beépíthetősége)

- sabb) része a **K7** jelű út tengelyében 6-6 m távolságon belül az építési vonalra kerüljön,
- d) a Homoktövis utca menti **A3** és **A6** jelű tömbök épületeinek építménymagassága legfeljebb $7,5 \pm 0,6$ m lehet,
 - e) az a)-d) pontban nem említett területeken a legkisebb építménymagasság $4,5 \pm 0,6$ m, a legmagasabb $7,5 \pm 0,6$ m lehet.

7. §
Központi vegyes, intézményterület
(I-Ú/9)

- (1) Az intézményterületen a lakosság ellátását biztosító – oktatás, nevelési és egészségügyi, szociális rendeltetésű – telekigényes intézmények helyezhetők el szabadonálló beépítési módon.
- (2) Az övezetben a Homoktövis u. menti meglévő/megmaradó épületek – szükség esetén – a jelenlegi funkciók megtartása mellett bővíthetők.
A kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretében az elvi engedélyezési tervben kell meghatározni, az alábbi paraméterek betartása mellett:
 - a) *a telkek beépítésének mértéke*: legfeljebb 35 %,
 - b) *a megengedett építménymagasság*: legkisebb a meglévő, legnagyobb 10,5±1,0 m,
 - c) *a szintterületi mutató*: 1,0,
 - d) a telek területének legalább a 35%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (3) Az övezeten belül a telekhatárok szükség esetén (például az igénybevétel mértékének változása miatt) a szakhatóságok és a kerületi főépítész véleménye alapján módosíthatók.
- (4) Az OTÉK 42. §-ban előírt mennyiségű gépjárműtárolót telken belül kell biztosítani.
- (5) Az intézmények áruszállítása naponta egyszer (a rakodáshoz szükséges várakozási idő igénybevételével) szükség esetén a gyalogosút igénybevételével is megoldható.

8. §
Központi vegyes, jelentős zöldfelületű intézményterület
(IZ-Ú/9)

- (1) A jelentős zöldfelületű intézményterületen sportcélú területet lehet kialakítani a hozzátartozó kiszolgáló épületekkel együtt.
- (2) A telket továbbosztani nem lehet.
- (3) Az épületek és sportpályák elhelyezését a telek beépítését a kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretében az elvi engedélyezési tervben kell meghatározni, az alábbi paraméterek betartása mellett:
 - a) *a beépítési mód*: szabadonálló,
 - b) *a telkek beépítésének mértéke*: legfeljebb 35 %,
 - c) *a megengedett építménymagasság*: legkisebb 4,5±0,6 m, legnagyobb 10,5±1,0 m,
 - d) *a szintterületi mutató*: 1,0,
 - e) a telek területének legalább a 50%-át zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani,
 - f) az épületet a főgyalogos tengelyhez képest szimmetrikusan kell elhelyezni.

- (4) A (3) bekezdés szerinti elvi engedélyezési terv készítésénél alkalmazandó irányelvek:
- m) az épületek elhelyezésénél figyelembe kell venni a meglévő/tervezett gyalogos tengelyeket,
 - n) a sportpályákat észak-déli tengelyű tájolással kell elhelyezni, amelytől a gazdaságosabb helykihasználás miatt 30°-kal el lehet térni,
 - o) a terület megközelítése gépjárművel a Tófalva utca és a K5 jelű közút felől történhet, illetve szükség esetén a K4 jelű gyalogos felület igénybevételével,
 - p) az OTÉK 42. §-ban előírt mennyiségű gépjármű-parkolóhelyeket a telken belül kell kialakítani.
- (5) A főgyalogos tengely mentén kerítés nem létesíthető. A telekhatárok mentén legfeljebb 1,60 m magasságú, áttört kerítés létesíthető.

9. § Közlekedési területek és létesítmények

- (1) A Homoktövis és Tófalva utca szabályozási szélessége (22 m) nem változik.
- (2) Az új lakóterületek megközelítését biztosító K1, K6 és K7 jelű mellékutak szabályozási szélessége 16 m.
- (3) A K2, K3, K5, K8, K9, K10, K11, K12 és K13 jelű utcák szabályozási szélessége 12 m.
- (4) A K4 jelű, jellemzően gyalogosút szabályozási szélessége 12 m.
- (5) A Tófalva utca meghosszabbításában a C jelű tömbig 6 m széles gyalogút kiszabályozása szükséges.
- (6) A sportterület és a lakóterület között lévő gyalogosút szabályozási szélessége 4 m.
- (7) A K6, K9, K12 jelű utak között 4 m széles gyalogutat kell kiszabályozni.

10. § Egyéb közhasználatra nem szánt zöldfelület (Z-EZ-Ú/9)

- (1) Az övezetben lévő F jelű tömb – volt „Y” út területe – közhasználatra nem szánt zöldfelület, amely a területfelhasználási egységek elválasztására szolgál.
- (2) A részűs felületet a meglévő növényzet felhasználásával, illetve új növényzet telepítésével kell kialakítani és fenntartani.
- (3) A területen telket alakítani illetőleg épületet, építményt elhelyezni nem lehet.

11. § Zöldfelületek, zöldfelületi létesítmények

- (1) A telkek területének az övezeti előírásokban meghatározott részét zöldfelületként kell kialakítani.
- (2) Az **L2-Ú/9-1 jelű** övezetben a kötelező zöldfelületi fedettség min. 25 %. Az **L4-Ú/9-1 jelű** övezetben a beépítéstől függően min. 30-55 %.
- (3) A lakóterületi övezetek előírások szerinti mértékű zöldfelületeit az egymással szomszédos hátsó telekhatárok mentén „tömbösen” többszintes (fa- és cserjeszint) növénytelepítéssel kell kialakítani és fenntartani.
- (4) A terepszint alatti építmény feletti zöldfelületet tetőkertként kell számításba venni.
- (5) A létesítmények használatbavétele csak a járulékos építési munkák, tereprendezés, kertészeti kialakítás, előírt védőfásítások stb. egyidejű megléte, funkcionális működése esetén engedélyezhető.
- (6) A telken belüli, valamint a közlekedési utak menti zöldfelületek, fasorok helyét a közművek és az útburkolatok tervezésekor biztosítani kell.
- (7) A megtartásra érdemes faállományt a műszaki tervekhez készülő részletes geodéziai felmérés (a 15 cm-nél nagyobb törzsátmérőjű fák és az összefüggő értékes cserjefoltok helyét is tartalmazó) alapján, kertépítészeti szakági tervezői közreműködéssel kell meghatározni, illetve pontosítani. A szabályozási terv jelöli a környezeti értéket képviselő, megtartást igénylő facsoportokat.

12. § Közműlétesítmények

- i. A tervezési területen teljes közművesítést kell biztosítani.
- ii. A közműhálózatokat és közműlétesítményeket a vonatkozó szabványoknak, ágazati és eseti üzemeltetői előírásoknak megfelelően kell elhelyezni, illetve kialakítani.
- iii. A meglévő és tervezett közműlétesítmények (hálózatok és műtárgyak) helyigényét közterületen, a közterület szabályozási szélességén belül kell biztosítani.
- iv. A közművezetékek térszint alatti elrendezését az MSZ 7487/2-80. számú szabvány tartalmazza, amelyből a vizsgált területen az alábbi méretű vezetékekkel kell számolni:
Vízvezeték előírt védőtávolsága épülettől:
DN 300-ig 3,0 m
DN 301-700-ig 5,0 m
Vízfelvezetés épülettől:

gravitációs csatornánál:	3,0 m
Villamosenergia ellátási kábel épülettől:	0,5 m
Távközlési kábel épülettől	1,0 m

- v. A körzeti gázellátórendszerek esetében az MSZ 7048-as számú szabvány előírásai a mértékadók.

Nyomásfokozat	I. kategóriájú épülettől	II. kategóriájú épülettől	üreges, túnyomás nélküli közműtől, vagy műtárgytól
kisnyomás	3 m (2 m)	2 m (1m)	1 m(0,5 m)
nagyközépnomás	9 m (5 m)	7 m (4 m)	

A zárójeles adatok a védelemmel ellátott gázvezetésekre vonatkoznak.

- vi. Közcsatornába a vízminőséget illetően csak a 4-1984. (II.7.) OVH rendelet előírásainak megfelelő minőségű víz vezethető.
- vii. A csatornázást elválasztó rendszerrel kell megoldani.
- viii. A kábeles hálózatok a városkép védelme miatt térszint alatti kivitelűek lehetnek.

III. ÉRTÉK- ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

13. § Környezetvédelem

- (1) A lakóterület egészen csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan terület-használat és a területhasználathoz szükséges épület, építmény építése, felújítása, bővítése engedélyezhető, amelynek a szakhatóságok meg tudják ítélni a következőket:
- a tevékenység légszennyezőanyag emissziója a "védett I." levegőtisztaság-védelmi területi kategória vonatkozó értékeinek, a környezetvédelmi engedélyben meghatározott előírásoknak megfelel,
 - a tevékenységből eredően zavaró mértékű diffúz légszennyezéssel a lakókörnyezetet nem terheli,
 - a tevékenységből eredően a környezetet, lakóterületet zavaró mértékű bűzhatás nem éri,
 - a szomszédos létesítmények, a lakóterület használatát a vonatkozó rendelet mértékén túli üzemi zajterheléssel nem zavarják,
 - a tevékenység során keletkező kommunális hulladék, továbbá a kommunális hulladékkal együtt kezelhető technológiai jellegű hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),
 - a tevékenységből eredő szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt és a felszín alatti vizeket nem károsítja,
 - a közterület terhére - saját telken belül nem kielégíthető mértékű parkolási igényű - új gépjármű forgalmat nem vonz,

- h) környezetszennyező és veszélyes anyagokat tartalmazó szennyvíz keletkezése esetén a szennyvíz előtisztításáról a közcsatornába, ill. a zárt szennyvízgyűjtőbe vezetés előtt a telken belül gondoskodnak,
 - i) ha a szolgáltató létesítményekben folytatott tevékenységek során, a 102/1996 (VII.12.) Korm. rendelet szerinti veszélyes hulladékok keletkeznek, azok hulladék-fajtánkénti elkülönített gyűjtéséről és környezetszennyezés nélküli tárolásáról az ártalmatlanításig, ill. az elszállításig a vonatkozó jogszabályokban előírt módon gondoskodnak.
- (2) A lakóterületen belül az alábbi kereskedelmi-szolgáltató, vendéglátó és egyéb gazdasági tevékenységi csoportokat kiszolgáló építmények, illetve a területhasználatok nem engedélyezhetők:
- a) a termelő és raktározó ipari-gazdasági tevékenységek,
 - b) a gépjármű-karbantartással kapcsolatos szolgáltató új tevékenységek (pl. diagnosztika, szerelő-javító, karosszerialakatos-festő, autómosó),
 - c) a városképi szempontból a közterület felé feltáruuló zavaró látványú tevékenységek,
 - d) a 3 jármű/nap kiszolgáló teherforgalomnál nagyobb (3,5 t önsúlyú tehergépjármű), vagy a 3,5 t önsúlyú gépjárműnél nagyobb önsúlyú kiszolgáló tehergépjárművet igénylő tevékenységek,
 - e) a tevékenység jellegéből eredően nagy vendégforgalmat gerjesztő, a környezetben a forgalomnövekedéssel, vagy a szükséges forgalomtechnikai beavatkozásokkal és parkolási igénnyel a környezet minőségét kedvezőtlenül befolyásoló, zavaró hatást keltő tevékenységek.
- (3) Az építés területelőkészítő szakaszában a humuszos termőréteg letermelésénél a termőföld- és talajvédelmet az 1994. évi LV. tv. előírásai szerint kell biztosítani. A létesítmények elhelyezésekor, illetve kialakításakor letermelt humuszos termőföldet az újrahasznosításig elkülönítetten kell deponálni. A deponált termőföldet az építkezés befejeztével vagy helyben, vagy más építési helyen termőföldterítésként hasznosítani kell.
- (4) A tervezési terület a Fővárosi Vízművek Rt. balparti vízbázisának – a ma még rendeletileg nem meghatározott – az „A” és „B” hidrogeológiai védőterületével érintett területrészt, ezért a területhasználat, az építés engedélyezésénél a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásait a védőterületek jogszabályi meghatározásáig a vízügyi hatóság véleményező és engedélyező jogkörének gyakorlásával, irányadó jogszabályi előírásoknak kell tekinteni. A felszíni szennyeződés-érzékenység miatt a telephelyengedélyek és minden területhasználati és építési engedély csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával, vízjogi engedély alapján adható ki.
- (5) A tisztántartott burkolatokon összefolyó, szennyezőanyag mentes csapadékvíz - kivéve a gépjárművek számára kialakított burkolt felületeket - a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a közcsatornába vezethető.
- (6) A létesítmények területén a gépjárművek közlekedésére és parkolására szolgáló burkolatokon összefolyó csapadékvizeket csak hordalék- és olajfogón keresztül lehet a befogadóba juttatni.

- (7) A lakóterületen belül engedélyezett kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági tevékenység során keletkező üzemi jellegű kültéri zajterhelés a létesítmény telekhatáron mérhető mértékadó zajsztintje nem haladhatja meg a 4/1984.(I.23.) EüM. sz. rendelet ("A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról") üzemi tevékenységből eredő zajterhelések esetében betartandó megengedett egyenértékű hangnyomás-szintjeit. A megengedett zajterhelési határértékek a rendelet 1.sz. mellékletének harmadik sora szerint – tömör, városias beépítésű lakó- és intézményterületet figyelembe véve - a védendő épületek homlokzata előtt 2 m-rel, illetve a lakókert telekhatárán a megengedett egyenértékű hangnyomásszint 55/45 dBA, nappal/éjjel értékek. A laza beépítésű lakó-intézményterületen a rendelet második sora szerint a megengedett egyenértékű hangnyomásszint 50/40 dBA, nappal/éjjel értékek.
- (8) Új létesítésű vagy átépülő út, illetve épület esetén a 4/1984. (I. 23.) EüM számú rendelet ("A zaj- és rezgésterhelési határértékek megállapításáról") 3. sz. melléklete szerint a főút, illetve gyűjtőút mellett a tömör városias beépítésű és hatósági felmentéssel a laza beépítésű lakó és intézmény jellegű vegyes területre a 65/55 dBA nappal/éjjel zajterhelési határértékek kötelező érvényűek, a zajvédelemről az építetőnek kell gondoskodni. Lakó utca mentén a tömör városias beépítés mellett 60/50, míg a laza beépítésű lakó-intézményterület mentén 55/45 dBA mértékadó egyenértékű hangnyomásszinteket kell betartani.
- (9) Az építési tevékenységből származó zaj a környezeti zajtól védendő épületek homlokzata előtt 2 méterrel nem haladhatja meg a 4/1984. (I. 23.) EüM. sz. rendelet 2. sz. melléklete szerint a hatóság által megállapított nappal/éjjel zajterhelési határértékeket.
- (10) A létesítmények működése által vonzott kiszolgáló- és vendég gépjárműforgalom, az építés és a szállítás rendje (a telephelyre történő behajtás, parkolási lehetőségek biztosítása, nyitva-tartás rendje, stb.) a szabályozási terv szerint, kizárólag a szomszédos területek, valamint a környező közterületi egységek használatának zavarása nélkül alakítható ki.

IV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

14. §

Az építési engedélyezésre vonatkozó sajátos rendelkezések

- (1) Azon telkek esetében, melyek beépítési feltételeit a jelen rendeletben foglaltak szerint kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretében kell meghatározni, az elvi engedélyezési tervet a 46/1997. (XII.29.) sz. KTM rendelet 11 § a) pontja szerinti tartalommal kell elkészíteni.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti elvi engedélyezési terv(ek) készítésénél alkalmazandó irányelvek:
- q) a tömb telekosztásánál a szomszédos, valamint a vele szemben lévő tömb telekosztását, az utcaképek alakulását figyelembe kell venni,
 - r) a lakóépületrész kedvező tájolású elhelyezésére kell törekedni,
 - s) a hátsókert(ek)ben a zöldfelületeket összefüggően kell kialakítani.

- (3) Az (1) bekezdés szerinti elvi engedélyezési tervet a Főépítési Iroda előzetes szakvéleménye mellett az építési hatóság hagyja jóvá.

15. §
Záró rendelkezések

- (1) A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidőben a területet érintő valamennyi korábbi terv hatályát veszti.

dr. Derce Tamás
Polgármester

dr. Vitáris Edit
jegyző