

**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:	<b>Gulyás Anikó</b> (START Építész Bt.)
közlekedés:	<b>Rhorer Ádám</b> (KÖZLEKEDÉS Kft.)
környezetvédelem és zöldfelület:	<b>Tóthné Pocsok Katalin</b> (URBANITAS Kft.)
közművek:	<b>Fleck Györgyné</b> (BFVT Kft.) <b>Pető László</b> (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 zártos 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 szánt területekből 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 m<sup>2</sup>.
- (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<sup>☒</sup>, 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 hátsó kertek 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 garázkapu-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 légcserre 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 m<sup>2</sup>-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.

---


<sup>☒</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 szintterülete legfeljebb 40 m<sup>2</sup> 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 rendeltetésszerű 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 szintterület	építmény-magasság	
	ter (m <sup>2</sup> )	szél (m)	sza (%)	fsz (%)	fszf (%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	min (m)	max (m)

<b>ikres</b>	közbenső	500	12	35	25	25	55	0,45	4,5	7,5
	sarok	600	14							
<b>hézagos zártorú</b>	közbenső	500	14	40	30	30	50	0,7	4,5	7,5
	sarok	600	16	50	50	50	30	1,0		
<b>csoportház</b>								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 övezethatáron 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 hátsókertek 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 légsere 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 m<sup>2</sup>-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 ma-

 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)

gasabb) 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:
- a) az épületek elhelyezésénél figyelembe kell venni a meglévő/tervezett gyalogos tengelyeket,
  - b) a sportpályákat észak-déli tengelyű tájolással kell elhelyezni, amelytől a gazdaságosabb helykihasználás miatt 30°-kal el lehet térni,
  - c) a terület megközelítése gépjárművel a Tófalva utca és a K5 jelű közút felől történhet, illetve szükség esetén a K4 jelű gyalogos felület igénybevételével,
  - d) 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 Homoktővis 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  
Vízelvezés 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 gázvezetékre 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 egészén csak olyan tevékenység folytatható, illetve csak olyan terület-használat és a területhasználathoz szükséges épület, építmény építése, felújítása, bővítése engedélyezhető, amelynél a szakhatóságok meg tudják ítélni a következőket:
- a) a tevékenység légszennyezőanyag emissziója a "védett I." levegőtisztaság-védelmi területi kategória vonatkozó értékeinek, a környezetvédelmi engedélyben meghatározott előírásoknak megfelel,
  - b) a tevékenységből eredően zavaró mértékű diffúz légszennyezéssel a lakókörnyezetet nem terheli,
  - c) a tevékenységből eredően a környezetet, lakóterületet zavaró mértékű bűzhatás nem éri,
  - d) a szomszédos létesítmények, a lakóterület használatát a vonatkozó rendelet mértékén túli üzemi zajterheléssel nem zavarják,
  - e) a tevékenység során keletkező kommunális hulladék, továbbá a kommunális hulladékkal együtt kezelhető technológiai jellegű hulladék a környezet terhelése nélkül ártalmatlanítható (gyűjtés, szállítás, engedélyezett újrahasznosítás),
  - f) a tevékenységből eredő szennyező (fertőző, mérgező) anyag a talajt és a felszín alatti vizeket nem károsítja,
  - g) 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 feltáruló 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 igényekkel 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 rendelkezésre nem bocsátott – az „A” és „B” hidrogeológiai védőterületével érintett területrésze, 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 elszivárogtatható, 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 zajszintje 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 építtetőnek 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:
- a) a tömb telekosztásánál a szomszédos, valamint a vele szemben lévő tömb telekosztását, az utcaképek alakulását figyelembe kell venni,
  - b) a lakóépületrész kedvező tájolású elhelyezésére kell törekedni,
  - c) a hátsókert(ek)ben a zöldfelületeket összefüggően kell kialakítani.

- (3) Az (1) bekezdés szerinti elvi engedélyezési tervet a Főépítészeti 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.