

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének

21/2003. (VII. 16.) számú rendelete ¹

a volt Dobó István laktanya területe és környezete (Újpest-Székesdűlő) városrendezési szabályozásáról

(egységes szerkezetben)

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1.§ A rendelet hatálya:

(1) A jelen rendelet hatálya Budapest IV. kerület – Újpest, a volt Dobó István laktanya területére és környezetére terjed ki, melynek határai: északról: a Székesdűlő sor – Dunakeszi, keletről: a Székesdűlő sor és a tervezett M0 autópálya nyomvonala, délről: a tervezett M0 autópálya nyomvonala, nyugatról: a Váci út.

(2) Az (1) bekezdésben lehatárolt területen (továbbiakban: a terv területén) területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, valamint rendeltetését – részlegesen vagy egészében – megváltoztatni (továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni a jelen rendelet és az annak mellékletét képező szabályozási terv szerint, illetve az Országos Településrendezési és Építési Követelményeknek (OTÉK-nak), valamint a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatnak (BVKSZ-nek) megfelelően szabad.

(3) A jelen rendelet előírásai csak a szabályozási tervvel (a jelen rendelet mellékletével) együtt érvényesek.

2. § Az előírások alkalmazása

(1) A szabályozási tervben (továbbiakban: a tervben)

a) kötelezőnek kell tekinteni és meg kell tartani

- az övezeti besorolást,

- a kötelező erejűen (folyamatos vonallal) jelölt szabályozási vonalat, a különböző rendeltetésű területek és telkek övezeti határait,

- a telkek rendeltetését és az övezeti jellemzőket,

b) irányadónak kell tekinteni a terven szaggatott vonallal jelölt szabályozási és építési vonalat, a kijelölt építési helyek határait, valamint a javasolt telekhatárokat. Az ezektől való eltérés a jelen szabályozási előírásokban foglalt rendelkezések keretei között az előírások, illetve a szabályozási terv módosítása nélkül is engedélyezhető.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában szereplő szabályozási elemek megváltoztatása csak a szabályozási terv egyidejű módosításával lehetséges.

¹ módosította a Képviselő-testület [32/2003. \(X.13.\)](#) és a [11/2006. \(V.8.\)](#) számú rendelete

(3) Az irányadó jelleggel szabályozott, valamint az (1) bekezdés a) pontjában nem említett rajzi elemek tájékoztató jellegűek, ezért – a jelen rendelet 17. §-ában foglalt eljárási szabályok alkalmazásával – a rendelet megváltoztatása nélkül módosíthatók.

3. § Építési tilalom, építési korlátozás

(1) A terv területén, ahol a területfelhasználás (vagy az építési övezet) a szabályozási terv szerint a kialakult használathoz képest megváltozik, a telekalakítás és az építés a változásnak megfelelően engedélyezhető. Az építés akkor is engedélyezhető, ha az élet-, vagyon-, illetve közbiztonság, vagy az egészség védelme érdekében feltétlenül szükséges munkák elvégzésére irányul.

(2) A terven jelölt vízbázis külső védőövezetén belül új épület nem helyezhető el, új utak, parkolók nem alakíthatók ki, a 123/1997. (VII.18.) Kormány-rendeletben foglaltakat be kell tartani.

(3) A terv egész területe, a vízbázis hidrogeológiai „A” védőövezete. A 123/1997. (VII.18.) Kormány-rendelet alapján építési engedélyt csak teljesen közművesített építési telken elhelyezendő építményre lehet adni. Ugyanezt a feltételt kell értelemszerűen alkalmazni a meglévő épület rendeltetésének részleges, vagy teljes megváltoztatása esetén is.

(4) Azokon a területeken, ahol az építés feltételei – terület-előkészítés, vízrendezés, előközművesítés, stb. hiánya miatt – nem biztosítottak, építési engedély csak a szükséges teendők elvégzése után, az építési feltételek rendelkezésre állását követően adható.

4. § Szabályozási elemek

(1) A szabályozási vonal a közterület és az építési telek (terület) tervezett határát jelöli. A meglévő és változatlanul maradó szabályozási vonalak alaptérképi jelöléssel maradnak, azt grafikailag a szabályozási terv újra nem emeli ki, a meglévő vonalakat nem takarja. A szabályozási vonal lehet:

a) kötelező szabályozási vonal, melynek megfelelő közterületi (vagy magánút kialakítására vonatkozó) szabályozást az építés feltételeként végre kell hajtani,

b) irányadó szabályozási vonal, melynek megfelelő közterületi szabályozást a topográfiai viszonyok figyelembevételével, valamint a közművesítési feltételek teljesítése érdekében lehet végrehajtani.

(2) Az építési hely az építési telek (terület) azon felülete, amelyen belül az övezeti előírásoknak megfelelően az épület – kötelező építési vonal hiányában tetszőlegesen – elhelyezhető. A térszín alatti építmény nagysága a beépítettség mértékét legfeljebb 10%-kal meghaladhatja.

(3) A meglévő épület

a) Az építési helyen belül a meglévő épület megtartható, a megengedett mértékig bővíthető, vagy lebontható és helyette az erre kijelölt helyen új épület létesíthető, illetve a tervben a funkció a kétlépcsős építési engedélyezési eljárás keretében – a 3. § (2) foglalt elvek figyelembevételével – megváltoztatható.

b) Az építési helyen kívül elhelyezkedő épület nem fejleszthető (bővítése, felújítása, illetve funkció-váltása nem engedélyezhető). Új épület építési engedélyezése során a meglévő épület bontásáról a hatóság úgy köteles intézkedni, hogy legkésőbb az új épület használatbavételi engedélyének megadásáig azt le kell bontani.

(4) A bontandónak jelölt épület nem fejleszthető (bővítése, felújítása és funkcióváltása nem engedélyezhető), bontásának feltételeiről az építési hatóság rendelkezik.

(5) A megtartandónak jelölt fákat és növénytakaságokat a természeti és zöldfelületi értékek megőrzése érdekében meg kell tartani.

5. § Telekalakítás

(1) A kötelezően előírt telekalakításokat a szabályozási terv tartalmazza. A jelen rendelet alkalmazása szempontjából a kötelezően előírt telekalakítás azt jelenti, hogy a szabályozási terven ábrázolt telekhatár helyzete nem változhat, de a telekalakítás végrehajtása nem kötelező.

(2) A tervben feltüntetett (meglévő és javasolt) telekhatárok telekhatár módosítás esetén az egyes övezetek határain belül a terv módosítása nélkül akkor változtathatók meg, ha a módosítás mértéke legfeljebb az érintett telkek össz-területének 15%-ára terjed ki és az a telkeken nem hoz létre újabb, a hatályos építési előírásoknak meg nem felelő állapotot, vagy az előírásoknak megfelelő állapot létrehozására irányul.

II. TERÜLETFELHASZNÁLÁS, ÉPÜLETEK, ÉPÍTMÉNYEK,

LÉTESÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE

6. § Terület felhasználás

(1) A terv területe építési szempontból

- beépítésre szánt és
- beépítésre nem szánt területekből áll.

(2) A beépítésre szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódnak:

- kertvárosias lakóterület (7. és 8. §)
- vegyes intézmény-terület (9. és 10. §)
- jelentős zöldfelületű munkahelyi terület (11. és 12. §)

(3) A beépítésre nem szánt területek az alábbi területfelhasználási egységekre tagozódnak:

- közlekedési területek (14. §),
- erdőterület (15. §),
- egyéb terület – a vízbázis védőterületei (16. §),

II.1. Kertvárosias lakóterület

LA építési övezet

7. § Általános előírások

(1) A kertvárosias lakóterületen – Székesdűlő teljes területén (a terven a D1-D8 és a A2-A3 jelű tömbök) – az adott övezeti előírások betartásával (összközműves telek esetén) a részletes szabályozás szerint legfeljebb 2 lakásos lakóépületek helyezhetők el.

(2) A 16/1994 (VII.11.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott R35483 nyilvántartási számú részletes rendezési terv közút-szabályozásai és a javasolt telekosztások továbbra is hatályban maradnak azzal, hogy a telkek tovább már nem oszthatók fel.

(3) Az építési hatóság a kertvárosias lakóterületen csak abban az esetben adhat építési engedélyt, ha – annak feltételeként – a szabályozási tervben előírt, vagy korábban végre nem hajtott telekalakítás előzetesen megtörtént.

(4) Új épületet a tervnek megfelelően az építési helyen belül is csak az alábbi előírások szerint lehet elhelyezni:

- funkció javasolt: lakóépület
- beépítési mód új épület esetén:

szabadonálló, ha a telek szélessége legalább 16 m és területe legalább 600 m²,
oldalhatáron álló, ha a telek szélessége legalább 14 m, vagy a kialakult helyzetben (a szabályozási terven jelölt helyen) ennél kisebb szélességnél,

- ikresen csatlakozó, ha a telek szélessége legalább 11 m, vagy (a szabályozási terven jelölt helyen) ennél kisebb szélességnél.
- a legkisebb építési telek (kialakult állapot esetén) 280 m² lehet, [ilyen telek esetén azonban az építési hatóság csak abban az esetben adhat engedélyt építési munkára, amennyiben a telek területe a szabályozási tervnek megfelelően kiegészült]
- a beépítés mértéke: legfeljebb 30%
- az előkert mérete:
 - 5 m-es a Vasrózsa – Hortenzia – Kálmos – Tüztövis utcákban és a Székesdülő soron.
 - 3 m-es a Váci úton, a Felső utca Ény-i oldalán, az Alsó utcában és a Pihenő közben,
 - nincs előkert a Felső utca DK-i oldalán.
- az oldalkert mérete:
 - szabadonálló beépítési módnál: az oldalkertre néző építménymagasság fele, de legalább 3 m.
 - oldalhatáron álló beépítési módnál legalább 6 m, de kialakult helyzetben (a terven jelölt helyen) legalább 3 m
 - ikresen csatlakozó beépítési módnál az oldalkertre néző építménymagasság fele, de legalább 3 m.
- a hátsókert mérete (nem beépíthető):
 - 30 m-nél kisebb telek mélységnél legalább 6 m,
 - 30-40 m-es telek mélységnél legalább 10 m,
 - 40 m-nél nagyobb telek mélységnél legalább 20 m.
- az építménymagasság 4,5 m, kivéve a volt laktanya A3-as jelű területének DNY-i (laktanya felőli) oldala, ahol 7,5 m lehet
- a szintterületi mutató: meglévő épületnél kialakult, új épületnél legfeljebb 0,7
- a legkisebb zöldfelület: a telek területének 50%-a.
- új épületek csak magastetővel épülhetnek, a tetőhajlásszög 35-45 fokos lehet.

(5) A terven jelölt helyeken és mélységben zöldfelületet kell kialakítani, amelyet épület nem csonkíthat.

(6) Az övezetben új épület építése esetén a gépjárműtároló csak az épület részeként, vagy ahhoz szervesen illeszkedve helyezhető el.

(7) A már beépített telken új épület létesítése esetén – amennyiben azt az építési hatóság rendelkezése előírja – a meglévő épület bontását legkésőbb az új épület használatbavételi engedélyének megadásáig el kell végezni.

8. § Részletes előírások

(1) A Vasrózsa utca DNy-i oldalán (a D1 jelű tömbben) lévő telkek mélysége – igény esetén – egységesen, egy ütemben, a terven jelölt helyen 10 m-rel növelhető azzal, hogy a telek-növekmény területén építmény nem helyezhető el, az zöldterületként (kertként) alakítandó ki.

(2) A Váci út menti (a D1 és D2 jelű tömbökben lévő) telkek álló, illetve létesülő épületek utcai frontjának földszintjén lakóhelyiség nem létesíthető.

(3) A Hortenzia utcában kiszabályozott A3-as jelű terület beépítése (a jelen előírások figyelembevételével) – a jelen rendelet 17. §-ában foglaltaknak megfelelően – kétlépcsős engedélyezési eljárás keretében történhet. A telek Ény-i oldalán a szomszédos telkek kiegészítésére 10 m-es sávot kell fenntartani. Ez a terület nem építhető be és a telek beépítési %-ának számításánál nem vehető figyelembe.

- a javasolt funkció: lakóépületek

- a beépítési mód: szabadonálló

- a beépítettség mértéke legfeljebb 30%
- az előkert mérete 5 m
- az oldalkert mérete: a Vasrózsa utcai telkek felé 10 m + legalább 3 m, illetve a volt laktanya felé, az arra néző építménymagasság fele
- a megengedett építmény-magasság: a Hortenzia utca és a Vasrózsa utcai telkek felé 4,5 m, a volt laktanya felé 7,5 m
- a szintterületi mutató: 0,7
- a legkisebb zöldfelület a telkek 50%-a

(4) A Hortenzia és a Kálmos utcák közötti új (K5 jelű) közterület kiszabályozása után fennmaradó terület megosztható és ikresen csatlakozó épületekkel beépíthető.

(5) A Kálmos és Tüztövis utcák közötti (K6 jelű) új közterület kiszabályozása után fennmaradó terület a vele érintkező (76637/6 helyrajzi számú) telekhez csatlakozhat, az így kialakuló telek megosztható és külön-külön beépíthető.

II.2. Vegyes intézmény-terület

I építési övezet

9. § Általános előírások

(1) A vegyes intézmény-területen a részletes szabályozás szerint:

- a) közintézmények épületei,
 - b) igazgatási épületek,
 - c) irodaépületek,
 - d) szálláshely-szolgáltató épületek,
 - e) szolgáltatás épületei,
 - f) vendéglátás épületei,
 - g) egyéb közösségi szórakoztató épületek,
 - h) sport-építmények,
 - i) kutatás-fejlesztés nem üzemi technológiájú építményei,
 - j) kiskereskedelmi célú épületek,
 - k) lakóépületek
- helyezhetők el.

(2) A lapostetős épületekre 35-45 fokos tetőhajlásszöggel magastető építhető. A tetőtérbe önálló rendeltetés létesítésének lehetőségéről – a kétlépcsős engedélyezési eljárás során – az elvi építési engedély keretében kell dönteni.

(3) A vegyes intézmény-területen a rendeltetés – részleges, vagy teljes – módosításakor

- a telkek egészét érintő funkció-váltás esetén a telepítendő funkció környezetét nem terhelő szállítási, rakodási, parkolási lehetőségeit és megoldásait az elvi építési engedélyben,
- a meglévő épület esetén a telepítendő funkciókat az építési engedélyben kell meghatározni, illetve tisztázni.

(4) Építési engedély csak teljesen közművesített építési telken elhelyezendő építményre adható. Ugyanezt a feltételt kell értelemszerűen alkalmazni a meglévő épület rendeltetésének részleges, vagy teljes megváltoztatása esetén is.

10. § Részletes előírások

(1) A volt laktanya területe a javasolt közútszabályzásokkal (K1, K2, K3) három önálló egységre osztható fel (A, B, C jelű területek).

(2) A területi egységek további felosztására – a szabályozási előírásokban meghatározott elvek alapján, továbbá a konkrét igények ismeretében – telekalakítási terv készítendő.

(3) A jelű tömb: A Váci út – a Vasrózsa utca déli teleksorának határa – a Hortenzia utca, a 76635 hrsz-ú telek déli határa – a 76637/6 hrsz-ú telek nyugati határa – a 76639 hrsz-ú telek nyugati határa – a 76640/1, 76640/2 és 76641 hrsz-ú telkek déli határa – a Felső utca nyugati oldalán lévő teleksor hátsó telekhatárai és a K1-es jelű új közterület által határolt terület.

a) A tömböt – a közterület-szabályozás végrehajtását követően – legalább 3 (A1, A3 és A0 jelűek) és legfeljebb 5 telekre (A3-A5-ig jelűek) lehet felosztani (a jelen szabályozás keretei között). [Az A0 jelű terület az A jelű területnek az A1 és A3 jelű területekkel csökkentett – továbbosztható – része.]

b) A meglévő – Váci út menti – lakóépület számára önálló (A1-es jelű) telket kell kialakítani oly módon, hogy a hátsókert legkisebb mérete 6 m legyen és a Váci útról a telek gépjárművel közvetlenül megközelíthető legyen. A telek önálló közműellátását ki kell építeni.

c) A Hortenzia utca, a Kálmos utca és a Tűztövis utca összekötésére (a K5 és K6 jelű) közterületet kell kialakítani (A2-es jelű terület). A közterület szabályozása után fennmaradó terület vagy a szomszédos telekhez szabályozható, vagy az előírásoknak megfelelően önállóan is beépíthető.

d) A Hortenzia utca mentén önálló telket lehet kialakítani (A3-as jelű terület). Ebből a területből – igény esetén – a Vasrózsa utcai telkek kiegészítésére 10 m-es sávot kell fenntartani, ez a sáv nem beépíthető, azt zöldfelületként kell fenntartani, és az új telek beépítése esetén a beépítettség mértékének meghatározásakor csak a 10 m-es sávval csökkentett terület vehető figyelembe. A telek beépítése kétlépcsős engedélyezési eljárás alapján a kertvárosias lakóterület övezeti előírásai (7. és 8. §-ok) szerint lehetséges.

e) Az A-jelű tömbből fennmaradó terület (a jelen szabályozás keretei között) legfeljebb 2 (A4 és A5-ös jelű) telekre osztható fel és az alábbiak szerint építhető be:

- javasolt funkció: lakások, szálláshelyek, intézmények (iroda, közösségi, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények) egy-egy épületben kizárólagosan, vagy vegyesen létesíthetők. A földszinteken üzletek, közösségi helyiség, gépkocsitároló és az emeleti szintek bejárata helyezhető el. Az emeleti szinteken lakások, szálláshelyek és irodák létesíthetők.

- a beépítési mód: szabadonálló

- a beépítés mértéke: legfeljebb 50%

- az előkert mérete: meglévő épület esetén a közút felé a kialakult, új épületnél a közút felé 5 m.

- az oldalkert mérete: az oldalkertre néző építménymagasság fele, de legalább 6 m.

- a hátsókert mérete: a hátsókertre néző építménymagasság mérete, de legalább 6 m.

- a megengedett legkisebb építménymagasság: meglévő épületnél a kialakult, új épületnél legalább 6 m.

- a megengedett legnagyobb építménymagasság: meglévő épületnél a kialakult, új épületnél 10,5 m.

- a szintterületi mutató: a meglévő épületnél a kialakult, új épületnél legfeljebb 1,5

- a legkisebb zöldfelület a telek 35%-a.

II.3. Munkahelyi terület

MZ építési övezet

11. § Általános előírások

(1) A munkahelyi területeken – a volt laktanya területein – a BVKSZ 42. §-ában felsorolt, a gazdasági területeken megengedett építmények, illetőleg épületek közül a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek, továbbá

- a) kereskedelmi létesítmények,
 - b) ellátó-szolgáltató építmények,
 - c) kutatás-fejlesztés építményei,
 - d) legfeljebb 15.000 m² bruttó hasznos szintterületű önálló kiskereskedelmi, raktárkereskedelmi létesítmények,
 - e) önálló intézményi épület,
 - f) önálló irodaépület,
 - g) bemutatóterem,
 - h) szolgáltató épület,
 - i) szálláshely-szolgáltató épület
- helyezhetők el.

- (2) A munkahelyi területeken a rendeltetés – részleges, vagy teljes – módosításakor
- a telek egészét érintő funkció-váltás esetén a telepítendő funkció környezetét nem terhelő szállítási, rakodási, parkolási lehetőségeit és megoldásait az elvi építési engedélyben,
 - a meglévő épület esetén a telepítendő funkciókat az építési engedélyben kell meghatározni, illetve tisztázni.

(3) Építési engedély csak teljesen közművesített építési telken elhelyezendő építményre adható. Ugyanezt a feltételt kell értelemszerűen alkalmazni a meglévő épület rendeltetésének részleges, vagy teljes megváltoztatása esetén is.

(4) A szabályozási terven ábrázolt B1 és B2 és C jelű területek övezeti besorolása MZ (jelentős zöldfelületű munkahelyi) terület, melyek részletes beépítési feltételeit a jelen rendelet 12. §-a állapítja meg.

(5) A Fővárosi Önkormányzat 32/1999. (VII. 22.) sz. rendeletével magállapított természetvédelmi területtel határos kerítés-vonalától számított 40 m széles sávban – a jelenlegi K3 jelű meglévő bekötőút burkolata kivételével – építmény és szilárd burkolat nem létesülhet.

(6) Az (5) bekezdésben foglaltakon túl a természetvédelmi terület határától számított 50 m-en belül, illetve a K3 jelű út felőli épület-homlokzatokon közvetlenül nem nyitható teherbejárat, illetve nem létesíthető rakodóhely.

(7)² Az MZ építési övezetbe sorolt (B, illetve C jelű tömbökben kialakított) telkeken a jelentős zöldfelületű munkahelyi beruházások létesítményeit úgy kell elhelyezni, hogy az intézmény-jellegű (városias karakterű) iroda- és kiszolgáló egységek kerüljenek a közutak felőli oldalra, a csarnok-jellegű üzemi létesítmények pedig az előbbieik mögé, a telek hátsókerti felületére. A csarnok-épületek teherforgalmi feltárását (kiszolgálását) az oldal-, illetve a hátsókert(ek) felől kell megoldani, a határoló közutak felőli homlokzatra teherbejárat nem nyitható.

12. § Részletes előírások

² Megállapította a: 32/2003. (X.13.) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületi rendelet

(1) B jelű tömb: (a K1, K2 és K3-as jelű új közterületek és a Váci út által határolt terület).
a) A tömböt (a jelen szabályozási terv keretein belül) legalább 2, legfeljebb 14 telekre lehet felosztani.

b) A B2-es jelű terület (mely a B1 jelű terület kiszabályozása után marad fenn) legalább 2, legfeljebb 7 telekre osztható fel. A területen belül a szennyvízáttemelő műtárgy részére egy 400 m²-es önálló telket kell kialakítani.

A többi telek az alábbiak szerint építhető be:

- a javasolt funkció: az A-jelű területhez csatlakozó részeken szálláshelyek, intézmények (iroda, közösségi, kereskedelmi, szolgáltató létesítmények) – egy-egy épületben kizárólagosan, vagy vegyesen – létesíthetők, míg az M0 autópálya felé eső részen főleg telekigényes raktározási, illetve raktár-kereskedelmi létesítmények építhetők.

- a beépítési mód: szabadonálló

- a beépítés mértéke: legfeljebb 35%

- az előkert mérete: K1-es jelű közút felé a meglévő épületnél a kialakult, új épületnél legalább 5 m, K3-as jelű közút felé 20 m.

- az oldalkert mérete: az oldalkertre néző építménymagasság fele, de legalább 6 m.

- a hátsókert mérete: a hátsókertre néző építménymagasság mérete, de legalább 6 m.

- a megengedett legkisebb építménymagasság: meglévő épületnél a kialakult, új épületnél 6 m.

- a megengedett legnagyobb építménymagasság meglévő épületnél a kialakult, új épületnél 10,5 m.

- a szintterületi mutató: a meglévő épületnél a kialakult, új épületnél legfeljebb 1,5

- a legkisebb zöldfelület a telek 35%-a.

(2) B1 jelű tömb: A K2-es jelű új közútszabályozással párhuzamosan 95 m-es mélységben kialakított terület a K1 és K3 jelű utak között. A tömb (a telekalakítási terv alapján) tovább osztható, de a legkisebb telek terület 3600 m² lehet és 7-nél több telek nem alakítható ki.

- a javasolt funkció: kereskedelmi, szolgáltató, raktározó, környezetkímélő tevékenység

- a beépítési mód: szabadonálló

- a beépítés mértéke: legfeljebb 35%

- az előkert mérete a közút felé meglévő épületnél a kialakult, új épületnél 13 m, a K3 jelű út felől 20 m,

- az oldalkert mérete: az oldalkertre néző építménymagasság fele, de legalább 6 m,

- a hátsókert mérete: a meglévő épületnél a kialakult, új épületnél a két sarok teleknél 10 m, a többi területen 20 m.

- a megengedett legkisebb építménymagasság: meglévő épületnél a kialakult, új épületnél 6 m

- a megengedett legnagyobb építménymagasság: meglévő épületnél a kialakult, új épületnél 10,5 m

- a szintterületi mutató: a meglévő épületnél a kialakult, új épületnél max. 1,5

- a legkisebb zöldfelület a telek 35%-a.

(3)³ C-jelű tömb: (A K2 és K4 jelű közutak, a 76586/2 hrsz-ú telek K-i és a 76586/1 hrsz-ú telek D-i határvonala közötti terület)

A terület (a telekalakítási terv szerint) legalább 2 és legfeljebb 4 telekre osztható fel.

- a javasolt funkció: (jelentős nagyságú zöldfelület kialakítása mellett) nagy telekigényű kereskedelmi, szolgáltató, raktározó, környezetkímélő tevékenység,

- a beépítési mód: szabadonálló

- a beépítés mértéke: legfeljebb 35%

³ Módosította a: 32/2003. (X.13.) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületi rendelet

- az előkert mérete: a K2-jelű közút felé a meglévő épületnél a kialakult, új épületnél 13 m, a K4 jelű közút felé legalább 15 m.
- az oldalkert mérete: az oldalkertre néző építménymagasság fele, de legalább 6 m, kivéve az M0 autópálya felé eső szakaszon, ahol legalább 40 m és ebből kötelezően 10 m-es sávot 3 szintes zöldfelületként kell kialakítani (fa + cserje + gyeper vagy talajtakaró).
- a hátsókert mérete: a hátsókertre néző építménymagasság fele, de legalább 6 m
- a megengedett legkisebb építménymagasság: meglévő épületnél a kialakult, új épületnél legalább 6 m
- a megengedett legnagyobb építménymagasság: meglévő épületnél a kialakult, új épületnél 10,5 m
- a szintterületi mutató: a meglévő épületnél a kialakult, új épületnél legfeljebb 1,5
- a legkisebb zöldfelület a telek 35%-a
- a tömbön belül kialakított telkekre a K4 jelű közút felől teherforgalmi bejárat nem nyitható⁴.

(4) Az (1)-(3) bekezdésekben foglalt egyéb feltételek változatlan betartása mellett az egyes telkek beépítettsége legfeljebb 50 %-os, a megengedett legkisebb zöldfelület mértéke pedig 20 %-os lehet abban az esetben, ha az MZ jelű övezetbe sorolt terület egészére vonatkozóan a beépíttség mértéke a 35 %-ot nem haladja meg, továbbá a zöldfelület mértéke eléri az övezet területének 35 %-át.

13. § Zöldfelületi előírások

(1) A zöldfelületi előírásokat egyformán kell alkalmazni a lakóterületi, a vegyes intézményi és a jelentős zöldfelületű munkahelyi területeken.

(2) A városi zöldfelületek fokozott védelme érdekében fa csak fakivágási engedély birtokában és az abban előírt fapótlási kötelezettség teljesítésével vágható ki. A kivágás okától függetlenül minden egyes fát pótolni kell.

(3) A szabályozási tervlapon feltüntetett meglévő fasorokat az új beépítések során is meg kell óvni.

(4) A (B és C jelű) jelentős zöldfelületű munkahelyi területeken az újonnan kialakított építési telkek be nem épített és közlekedésre igénybe nem vett részét – lehetőleg a telekhatár mentén összefüggő módon – fásítással kell kialakítani és fenntartani. A fásított terület – a jelen rendelet 12. § (4) bekezdésében foglaltak figyelembevételével – nem lehet kevesebb, mint a telek területének 35 %-a.

(5) Az egyéb (A és D jelű) területeken az újonnan kialakított építési telkek be nem épített és közlekedésre igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.

(6) Az egész területen a burkolatlan felületeket – részletes zöldfelületrendezési tervek alapján – összefüggő, intenzív zöldfelületként kell kialakítani.

(7) Az újonnan kialakított gépkocsi-parkolóhelyeket fásítani kell olyan módon, hogy 4 gépkocsi álláshelyre legalább egy (nagy lombkoronát növelő) előnevelt fa jusson.

(8) A szabályozási tervlapon jelölt kötelező zöldsávokat, véderdőket (az M0 autópálya védőtávolságával érintett B1, B2 és C jelű területet) az alap-közművesítés után az új beépítések előtt kell telepíteni.

(9) Az útvonalak mentén a telekhatárok mellett – ahol erre hely van – 3 szintes növénytelepítést kell alkalmazni (fa + cserje + gyeper vagy talajtakaró).

(10) Az új telepítésekénél a zöldfelületrendezési engedélyezési tervnek részletes tereprendezési tervet is kell tartalmaznia a felszíni vizek elvezetési módjáról.

⁴ Megállapította a: 32/2003. (X.13.) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületi rendelet

(11) A B2-jelű területen lévő – erősen erdősült – terepalakulat központi zöldterületként hasznosítandó, lehetőleg közösségi (pihenőpark jellegű) funkcióval. Ezen a területen lévő erózióveszélyes felszíni homokbánya-területet szakszerű módon rekultiválni kell.

(12) A természetvédelmi területtel határos kerítésnek a K3 jelű út felőli oldalán legalább 10 m széles fásított zöldsáv alakítandó ki.

14. § Közlekedési területek és létesítmények

(1) Az M0 autópálya részére szükséges építési területet a 13/1996. (III.28.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott Káposztásmegyer RRT tartalmazza.

(2) Az M0 autópálya, illetve csomóponti ága tengelyétől mért 100-100 m-es védőtávolságon belül bármely építési tevékenységhez a közútkezelő hozzájárulása szükséges.

(3) A Váci út – főút – szabályozása nem változik.

(4) A Székesdülő területén a belső utak szabályozási szélessége nem változik.

(5) A Hortenzia utca és Kálmos utca között tervezett új (K5 és K6 jelű) közterület szabályozási szélessége 12 m.

(6)⁵ A volt Dobó laktanya területén a Váci útra „U” alakban – a jelenleg is meglévő két ponton – csatlakozó (K1, K2 és K3 jelű) közút, a (K4 jelű) belső út, valamint a Székesdülő utca tervezett közúti szabályozási szélessége 16 m, kivéve az M0 autópálya melletti (K3 jelű) út, amelynek szabályozási szélessége a meglévő rézsú miatt 20 m.

(7)⁶ A K2, és a K3 és a K4 jelű utak mentén a szabályozási terven ábrázolt módon egyoldali, vegyes használatú (kerékpár és gyalogos) sávot kell kialakítani. A K4 jelű út esetében a vegyes használatra szánt (gyalogos és kerékpáros) sávot az MZ jelű építési övezetbe sorolt területtel határos oldalon kell elhelyezni úgy, hogy a szükséges biztonsági sávokat is figyelembevéve⁷, továbbá 6,0 m-es útburkolattal számolva a lakóterülettel határos oldalon 6,0 m-es burkolatlan sáv alakuljon ki az ott létesítendő intenzív növénytelepítés számára.

(8)⁸ Az OTÉK 42. §-a előírásának megfelelően a terv területén minden új beépítés esetén a személy-és teher-járművek elhelyezését telken belül kell biztosítani, vagy az épületben (szint alatt), vagy a térszínen. Az elhelyezendő személygépkocsik számát az OTÉK 36/2002. (III. 7.) sz. Kormányrendelettel megállapított 4. sz. melléklete, illetve a BVKSZ 6. §-ában foglaltak alapján kell meghatározni.

(9)⁹ A K4 jelű út északi (Székesdülő lakóterülete felőli) oldalán a csatlakozó lakótelkek déli telekhatárán az útépítéssel együtt (annak keretében) zajvédő falat kell építeni oly módon, hogy a zajvédő fal szerkezete tegye lehetővé zöldfelületi elemek befogadását is. Szintén az útépítéssel együtt – ha ez megoldható, akkor előfásítás keretében, ha nem, akkor legkésőbb a következő ültetési időszakban – háromszintes növénytelepítésről kell gondoskodni nagy lombkoronát növesztő, előnevelt faegyedek alkalmazásával.

15. § Erdőterület

(1) Az M0 autópálya melletti területsáv védelmi (védő) rendeltetésű erdőterület.

⁵ Módosította a: 32/2003. (X.13.) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületi rendelet

⁶ Módosította a: 32/2003. (X.13.) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületi rendelet

⁷ Az ÚT 2-1.201 számú útügyi műszaki előírás szerint vegyes használatú (gyalogos járdát és kerékpárutat is magába foglaló) egyesített felület esetében annak legkisebb szélessége 2,7 m, melyhez a vele határos építési telek kerítésellátott telekhatára felől 0,5, míg a közút felől 0,8 m-es biztonsági sávot kell elhagyni. Ez azt jelenti, hogy **még a leghelytakarékosabb megoldás esetén is $0,8 + 2,7 + 0,5 = 4,0$ m-es sávot kell fenntartani a vegyes használatú járda számára.**

⁸ Módosította a: 32/2003. (X.13.) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületi rendelet

⁹ Megállapította a: 32/2003. (X.13.) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületi rendelet

(2) A védelmi rendeltetésű erdőterületen épületet elhelyezni nem lehet.

(3) Az M0 autópálya védősávjában lévő összefüggő erdőfelület azon részét, amely a védett homoktövis (*Hyppophae rhamnoides*) előfordulási helye, továbbra is természetvédelmi területként kell kezelni. A természetvédelem részét kell képeznie a beerdősült terület idegen anyagoktól történő kármentesítésének is.

(4) Az újonnan elkészülő M0 autópálya környezetszennyező hatásainak csökkentése érdekében a szabályozási tervben szereplő védőtávolságon belül lehetőség szerint véderdő létesítendő az érintett telkeken és az érintett közterületeken. A fásítás növényanyagát – erdőtelepítési terv keretében – a helyi ökológiai viszonyoknak megfelelő erdőt alkotó fajokból kell összeállítani. A véderdő területének engedélyezési eljárása során a készülő erdőtelepítési tervet csak felsőfokú szakirányú (erdőmérnök) végzettséggel rendelkező személy készítheti.

16. § Egyéb terület

(1) A Váci út és a Duna folyam között lévő vízgazdálkodási terület külső védőövezetében – mely a terven jelölt helyen érinti a területet – bármilyen építési tevékenység csak a jelen rendelet 17. §-ban foglaltak szerint lehetséges.

(2) A teljes tervezési terület a vízbázis hidrogeológiai „A” védőterületére esik. Ezen bármilyen építési tevékenység csak a jelen rendelet 17. §-ban foglaltak szerint lehetséges.

17. § Közműlétesítmények

(1) A közműlétesítmények elhelyezésére vonatkozóan az OTÉK előírásait, valamint a megfelelő ágazati előírásokat, szabványokat figyelembe kell venni, illetve érvényesíteni kell. Az előírások szerinti védőtávolságokat biztosítani kell, a védőtávolságon belül minden tevékenység csak az érintett üzemeltető hozzájárulásával végezhető.

(2) A tervezési területen új létesítmény elhelyezése csak teljes közműellátással engedélyezhető.

(3) A Duna partot végigkísérő ivóvíztermelő kútsor védelme érdekében a vízbázis-védelmi 123/1997. (VII.18.) Korm. rendeletben foglaltakat be kell tartani!

(4) Új épületek a külső védőövezetbe nem telepíthetők, a hidrogeológiai “A” védőterületen pedig csak szennyvízcsatorna kiépítése esetén helyezhetők el.

(5) A meglévő épületek a külső védőövezetben akkor maradhatnak fenn, ha a környezetvédelmi felülvizsgálat, vagy a környezeti hatásvizsgálat azt megengedi.

(6) A volt Dobó laktanya területén meglévő szennyvízcsatornák, átemelő telep és szennyvíz nyomócső vízzárósági vizsgálatát, illetve nyomáspróbáját el kell végezni. Ezek eredményétől függően lehet dönteni a javításukról, átépítésükről vagy felhagyásukról.

(7) A külső védőövezetbe eső Váci úti szakasz csapadékvíz-elvezetését burkolt árokkal kell megoldani és kivezetni a védőövezetből.

(8) Az utak és parkolók csapadékvízét vagy burkolt árokkal, vagy csapadékcsonnával – megfelelő előtisztítás (olaj-, benzin- és iszapfogás) után – lehet élővízfolyásba vezetni.

(9) A volt laktanya területén mélyített 3 db – évek óta üzemben kívüli – vízkút eltömődékelését el kell végezni, illetve ha igény van rá és a vízminőség megfelelő a környező zöldfelületek öntözésére lehet felhasználni.

(10) Fővárosi Vízművek Rt., illetve a Fővárosi Csatornázási Művek Rt. csak közterület alá fektetett új vízvezeték, valamint csatornát vesz át üzemeltetésre, ezért vízellátási közcsövet, illetve közcsatornát csak közút alá lehet fektetni.

(11) Az A-jelű tömbön belül kiépítendő, növelt kisnyomású gázelosztó hálózathoz a vezeték biztonsági övezetét az MSZ 7048/1-3 szabvány előírásait figyelembe véve I. épületkategóriára kell alkalmazni. Ez azt jelenti, hogy épület csak a vezetéktől 3-3 m-es távolságon túl helyezhető el.

(12) A B1, B2 és C-jelű tömbök esetében kiépítendő nagyközépnomású közterületi gázelosztó vezeték nyomvonalától (az MSZ 7048/1-3 szabvány I. épületkategóriát feltételezve) az épületek 9 m-nél közelebb nem helyezhetők el. [Az I. kategóriába sorolt a kommunális épület és az a lakó- vagy üzemi épület, amely legalább 200 fő befogadására alkalmas, vagy alapincézetlen, illetve lakott pincéjű, vagy legalább kétemeletes.]

(13) A területen átvezető 120 kV-os légvezeték biztonsági övezete a 11/1984. (VIII. 8.) IpM rendelet 5. § előírásai alapján biztosítandó. Tűzveszélyes létesítmények esetén az MSZ 1600/8 szabványt is figyelembe kell venni.

(14) A régi és az új transzformátor-állomásokat 20 KW feszültség-szinten kell felújítani, illetve megépíteni.

(15) A terv területén közterületen hírközlési antennatartó-berendezés nem helyezhető el. Az egyes építési telkeken a megengedett építménymagasságot legfeljebb 6 m-rel meghaladó magasságú antennaberendezés létesíthető.

III. ÉRTÉK- ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM

18. § Városképi, régészeti és természeti értékvédelem

(1) A terv területén védelem alatt álló épület/építmény nincs.

(2) A 32/1999. (VII. 22.) sz. Föv. Kgy. rendelettel védetté nyilvánított – újpesti homoktövis – helyi jelentőségű természetvédelmi terület a szabályozott terület déli részén (a tervezett M0 híd környezetében) található. A természetvédelmi terület védőövezete a 76587/1, 76586/1 és 76586/2 hrsz-ú ingatlanokat érinti.

(3) A szabályozott terület a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 7. § 14. pontja szerint régészeti érdekű terület, ezért a földmunkával járó beruházások előtt egyeztetni kell a Budapesti Történeti Múzeummal.

Környezetvédelem

19. § Általános előírások

(1) Környezetvédelmi szempontból alapvető követelmény a jelenlegi környezeti minőség szinten tartása, vagy bizonyos értelmű javítása. A fejlesztések nem terhelhetik tovább a jelenlegi környezeti kapacitást, lehetőség szerint csökkenteni kell a közlekedés okozta zaj- és légszennyezést.

(2) Zajvédelem

a) A Váci út középvezetékétől 50 m távolságon belül új lakóépületet nem lehet elhelyezni.

b) Az M0 autópálya által emittált zaj nem okozhat imissziós határérték-túllépést, ezért a vizsgált területekhez legközelebb eső útszakasz tengelyétől számított 200 m-en belül lakóépület nem épülhet.

c) A lakóépületek és középületek helyiségeiben megengedett zajszintek teljesülését (a 8/2002. (III. 22.) KöM-EüM együttes rendelete szerint) az épületek tervezése során biztosítani kell.

d) Új üzemi létesítmény és az annak minősülő bármely helyhez kötött zajforrást tartalmazó egység tervezése során – különösen ha lakóterülettel érintkezik – a zajterhelési határértékek teljesülésére vonatkozóan akusztikai számításokat kell végezni.

e) Az engedélyezési eljárások során – munkahelyi területen – különös figyelmet kell fordítani arra, hogy a tevékenységből származó időszakos zajhatások (szállítás, rakodás, központi parkolók forgalma) ne zavarják a meglévő (székesdülői), illetve a tervezett lakóépületben lakókat.

(3) Levegőtisztaság-védelem

- a) A terv területén a környezet-átalakítás következtében ipari légszennyező források nem keletkezhetnek.
 - b) Az energia felhasználása csak környezetbarát módon történhet.
 - c) A másodlagos porszennyezés elkerülése érdekében az utakat szilárd burkolattal kell ellátni.
 - d) A későbbi tervfázisok (pl. engedélyezési terv) kidolgozása során – bármilyen légszennyező forrás jövőbeli keletkezése esetén – levegőtisztaság-védelmi számításokat kell végezni, bizonyítandó, hogy a várható emisszió nem haladja meg a vonatkozó határértékeket, illetve nem okoz káros légszennyezettséget.
- (4) Talaj, felszín és felszín alatti vizek védelme
- a) A Fővárosi Vízművek Rt. által üzemeltetett dunaparti kútcsoportok külső védőövezete a terven jelölt helyen érinti a terv területét, illetve az egész terület hidrogeológiai “A” védőterületen helyezkedik el, ezért a 123/1997. (VII.18.) Korm. rendelet előírásait – a 17. § előírásai szerint – be kell tartani:
 - külső védőövezetben üzemanyag-töltő állomás, ipari tevékenység nem engedélyezhető,
 - hidrogeológiai “A” védőterületen új üzemanyag-töltő állomás nem létesíthető, a meglévő töltőállomás fennmaradása, illetve rekonstrukciója a környezetvédelmi felülvizsgálat, vagy a környezeti hatásvizsgálat eredményétől függően megengedhető.
 - b) A talaj és felszín alatti vizek védelme érdekében:
 - a megfelelő szennyvízcsatornával való ellátást biztosítani kell,
 - a későbbi tevékenységek engedélyezésénél meg kell követelni, hogy a tervekben szerepeljen a hulladékok (különösen a veszélyes hulladékok) kezelésével kapcsolatos tervfejezet-rész, amely rögzíti azokat a feltételeket, amelyek garantálják a 102/1996. (VII.12.) Korm. rendeletben előírtak teljesülését.
- (5) A természetvédelmi területtel határos kerítés-szakasz megtartandó, illetve hasonló formában átépítendő.
- (6) A Fővárosi Közgyűlés rendeletével védetté nyilvánított helyi jelentőségű természetvédelmi terület védőterületébe eső létesítmények megvalósítását célzó kérelmekhez csatolni kell az illetékes környezetvédelmi szakhatósággal folytatott egyeztetést dokumentáló iratokat is.

20. § Részletes előírások

- (1) A-jelű vegyes intézmény-területen
- a) A Váci úthoz közelebb eső területeken célszerű olyan építményeket elhelyezni, amelyek a terület belsejébe eső lakó-, illetve szállásépületek (Váci út forgalma által okozott) zajterhelését csökkentik.
 - b) A területen ipar, nagykereskedelem, mezőgazdasági létesítmény elhelyezése nem engedélyezhető.
 - c) A külső védőövezetben a meglévő épületek akkor maradhatnak fenn, ha azt a környezetvédelmi felülvizsgálat, vagy a környezeti hatásvizsgálat megengedi.
 - d) Új épületek a külső védőövezetben nem, a hidrogeológiai “A” védőterületen belül pedig csak szennyvízcsatorna kiépítése esetén telepíthetők.
- (2) B és C-jelű jelentős zöldfelületű munkahelyi terület
- a) Az M0 autópálya forgalmából eredő zajterhelés miatt a területen lakóépület nem építhető. Kivételt képeznek a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, amelyeket a terület északi részén célszerű elhelyezni.

b)¹⁰ A kialakuló (K4 jelű) út zajemissziója a székesdülői lakóépületekben nem okozhat az 55/45 dB határértéket meghaladó zajterhelést.

(3) B1-jelű munkahelyi terület

a) A tartálypark területén megfigyelő kutakból álló monitoring rendszert kell telepíteni (a telepítési tervet a környezetvédelmi hatósággal egyeztetni kell) és negyedévenként vízminőség vizsgálatot kell végezni, amelynek eredményét meg kell küldeni a környezetvédelmi hatóságoknak.

b) A területen található üzemanyag tartályok megszüntetése (kiemelése), vagy az előírásoknak megfelelő átalakítása a környezetvédelmi és az energia-felügyeleti hatóság engedélye alapján lehetséges.

IV. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

21. § Az építési engedélyezésre vonatkozó sajátos rendelkezések

(1) A jelen rendeletben, illetve a szabályozási terv szerint kétlépcsős építési engedélyezési eljárásra kötelezett területek/telkek esetében a tervezés első fázisában – az építési engedély megszerzése előtt – elvi építési engedélyezési terv készítendő. Az elvi építési engedélyezési eljárás során a településszerkezethez, az utcaképhez, illetve a környezethez való igazodást, valamint a gépjármű-mozgás, árufeltöltés, parkolás tervezett módját az építésügyi hatóság a főépítész szakvéleménye ismeretében bírálja el. A tervezett építési-bontási-átalakítási munkákra vonatkozó terv csak ezt követően, az eljárás második fázisában nyújtható be és bírálható el.

(2) Az elvi építési engedélyezési tervnek a következő munkarészeket kell tartalmaznia:

- az építési tevékenységgel érintett és azzal szomszédos telkek $M = 1:1000$ méretarányú helyszínrajzát, melyen ábrázolni kell a meglévő és a tervezett épületeket (tetőidommal), az áruszállítás és gépjármű-elhelyezés módját,

- az utcai homlokzat(ok) változás előtti és változás utáni nézeteit a szomszédos épületek utcai homlokzatainak ábrázolásával, az elbírálhatóság függvényében $M = 1:200$, vagy $M = 1:500$ méretarányban,

- a műszaki leírást, mely ismerteti a meglévő épület esetleges funkcióváltását, a tervezett létesítmény funkcióját, a kapacitásra vonatkozó adatokat, a helyszínrajzi elrendezést, a beépítettség mértékét, a tulajdonviszonyokat, szükség esetén az érintett szakhatóságok szakvéleményeit, egyéb olyan dokumentumokat (fotó, fotómontázs, technológiai leírások, stb.), melyek a tervezett építési beavatkozás várható városképi, forgalomszervezési hatását megítélhetővé teszik.

- a környezetvédelmi (levegőtisztaság-, zaj- és talajvédelmi, illetőleg a felszíni és felszín alatti vizek védelmére vonatkozó) munkarészeket.

22. § Záró rendelkezések

(1) A szabályozási terven nem jelölt ingatlan-összevonás, illetve további telekmegosztás esetében kétlépcsős engedélyezési eljárás szabályait kell alkalmazni.

(2) A jelen rendeletben az egyes telkek (területek) beépítésére vonatkozó rendelkezések változatlanul hagyása mellett a kerületi építési szabályzat jóváhagyásáig az (építési) övezetek jelei helyett a területfelhasználási egységek elnevezését kell értelemszerűen alkalmazni.

(3) A rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. Ezzel egyidőben a Képviselő-testület 11/2002. (VI. 03.) sz. rendelete hatályát veszti.

¹⁰ Megállapította a: 32/2003. (X.13.) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testületi rendelet