

**Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének  
23/2005 (X. 7.) számú rendelete**

a Budapest IV. kerület – Újpest,  
Váci út, József Attila utca, Attila utca, Károlyi István utca által határolt terület

**- az egykori Wolfner, majd Táncsics Bőrgyár tömbje -  
kerületi szabályozási tervének jóváhagyásáról**

Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján jóváhagyja a Budapest IV. kerület – Újpest, egykori Táncsics Bőrgyár tömbje (a Váci út, József Attila utca, Attila utca, Károlyi István utca által határolt terület) szabályozási tervét és a tömb városrendezési és építési szabályaival kapcsolatban az alábbi rendeletet alkotja.

**1. §**

**Az előírások hatálya, alkalmazása**

- (1) A jelen rendelet hatálya a Budapest IV. kerület – Újpest, egykori Táncsics Bőrgyár tömbjére – a Váci út, József Attila utca, Attila utca, Károlyi István utca által határolt területre – (a továbbiakban: a szabályozott területre) terjed ki.
- (2) A jelen rendelet melléklete:  
Szabályozási Terv (1. számú melléklet)
- (3) A szabályozott területen területet felhasználni, építési területet vagy építési telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületeryűttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, valamint terület, épület vagy helyiség rendeltetését megváltoztatni (együttesen: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni, csak az általános érvényű előírások, valamint e rendelet előírásai és a szabályozási terv együttes alkalmazásával lehet.
- (4) Fogalom-meghatározás:
  - a) **építési hely és határa kizárólag felszín alatti beépítéshez:** a Szabályozási Terven meghatározott telekrész, melyen kizárólag a telek beépítési mértékébe nem számító építményrészek illetve terepszint alatti építmények helyezhetők el.
  - b) **az építési helyhez tartozó magassági korlátozás síkjai:**
    - b.1) az a Szabályozási Terven jelölt Bf. abszolút magassággal meghatározott sík, amely fölé építményrész, tető, tetőfelépítmény – kémény, antenna kivételével – nem nyúlhat, valamint
    - b.2) az a Szabályozási Terven „HM” rövidítéssel jelölt homlokzatmagasság, mely az OTÉK 1. számú mellékletének 23. pontja utolsó bekezdésének megfelelően számított érték.
  - c) **zöld-kék folyosó:** a telek nem beépíthető része, amely a természetes átszellőzést és talajvíz-áramlást biztosítja és rajta növényzet, kiszolgálóút és megvilágítása, valamint a közművek helyezhetők el.
  - d) **épületköz:** az OTÉK 36. § (2) bekezdés b) pontja szerint kialakított zárt sorú beépítés megszakítás.
  - e) **ffsz:** terepfelszín feletti beépítés mértéke.
  - f) **ffa:** terepfelszín alatti beépítés mértéke.

## **2. §**

### **A Szabályozási terv szabályozási elemei**

A Szabályozási tervlap kötelező szabályozási elemei

- a) A kiegészítő előírások szerint elrendelt kötelező elemek:
  - a.1) tervezési terület határa,
  - a.2) tervezett szabályozási vonal,
  - a.3) övezet, építési övezet határa,
  - a.4) övezet, építési övezet jele,
  - a.5) építési hely és határa,
  - a.6) építési hely és határa kizárólag felszín alatti beépítéshez,
  - a.7) magasház építési helye és határa,
  - a.8) az építési helyhez tartozó magassági korlátozás síkjai,
  - a.9) kötelező megszüntetés jele,
  - a.10) gyalogos átjárás biztosítása,
  - a.11) kilátás védelem,
  - a.12) kötelező zöldfelület.
- b) Más jogszabályokban meghatározott kötelező elemek:
  - b.1) műemlék épület,
  - b.2) műemlék telke,
  - b.3) műemléki környezet,
- c) A Szabályozási tervlap irányadó elemei:
  - c.1) javasolt telekhatár,
  - c.2) javasolt megszüntetés jele,
  - c.3) magánutak és ingatlan terepszintek meglévő/javasolt magassága.

## **3. §**

### **A környezet természeti és épített értékeinek védelme**

(1) A talaj és a vizek védelme

- a) A terület a felszín alatti vizekre vonatkozó szennyeződés érzékenységi besorolása „B” (ún. „érzékeny terület”), melynél az intézkedési szennye-zettségi határérték  $C_i=C_2$ .
- b) A területen - meglévő ismert és további esetleg előforduló – veszélyes anyagokat az előírásoknak megfelelően bizonylatolt módon megsemmisítő-, vagy lerakó-helyre el kell szállítani. Ennek érdekében az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályain túlmenően minden bontási munka és földmunkával kapcsolatosan az alábbi intézkedéseket kell megtenni.
  - b.1) Bontási munka és földmunka csak – a környezetvédelmi hatóság által elfogadott jogosultsággal rendelkező – felelős környezetvédelmi szakértő és akkreditált laboratórium – felügyelete mellett végezhető. A szakértő nevét és jogosultságát legkésőbb a munkakezdés bejelentéssel egyidőben az építési hatóságnak be kell jelenteni.
  - b.2) A környezetvédelmi szakértő tevékenységének tartalmát a környezetvédelmi hatóság – a helyi veszélyeztetettségnek megfelelően – részletesen megállapíthatja.
  - b.3) A használatbevételei eljárásban - a felelős műszaki vezető mellett – a környezetvédelmi szakértőnek is nyilatkoznia kell a veszélyes anyagok felismeréséről, feltárásáról, megfelelő elszállításáról és ártalmatlanításáról.
- c) A területen csak olyan tevékenység folytatható, illetve engedélyezhető, amely a talaj-, föld és felszín alatti, valamint felszíni vizekre vonatkozóan a

megengedett szennyezési határértéket nem lépi túl, illetve arra veszélyt nem jelent.

- d) Új építkezés vagy burkolatépítés helyén a termőföldet le kell termelni az érintett területről, deponálni és kiporzás ellen védeni kell, majd – lehetőleg a helyszínen – a zöldfelületek létesítésénél fel kell használni. A felesleges humuszos feltalajt más területen elhelyezni csak talajvédelmi hatósági vizsgálat alapján kiadott nyilatkozat alapján lehet.
  - e) A területen új létesítményt elhelyezni csak a közcsatorna-hálózatba vezetett szennyvízelvezetési-rendszer kiépítésével lehet. A bevezetett szennyvíz szennyezőanyagainak határérték alatt tartásáról a szennyvizet keletkeztetőnek kell gondoskodnia.
  - f) A csapadékvizek egy része a zöldfelületeken elszikkasztható, a fennmaradó része a csapadékcsatornába vezetendő.
  - g) A területen a talajvíz meglévő – általában a Duna felé, de magas vízállás esetén azzal ellentétes – áramlását fenn kell tartani, ennek érdekében
    - g.1) a szint alatti építményeket (pinceszintek, szint alatti parkolók stb.) talajvízszivárgókkal kell ellátni az építmény védelmén túlmenően a talajvíz átáramlását is biztosító módon,
    - g.2) az építési helyen kívüli – be nem építhető – területeken az eredeti talajt meg kell tartani, az út- és közmű-építéseket, a talaj visszatöltéseket, tömedékeléseket megfelelő vízáteresztő képességű szemcsés talajjal kell végezni.
- (2) A levegő védelme
- a) A terület légszennyezettség tekintetében az „1. Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba tartozik, amely besorolásnak megfelelően kell a légszennyező anyagokra vonatkozó határértékeket megállapítani.
  - b) Légszennyező tevékenység esetén az elérhető legjobb technika alapján kell a jogszabályban és a környezetvédelmi hatóság egyedi eljárásának keretében kibocsátási határértéket, illetve levegővédelmi követelményeket megállapítani.
  - c) Az épületek fűtését távhő, gáz, elektromos vagy egyéb – a környezet nem terhelő – korszerű energiaforrású berendezésekkel kell megoldani, rendszeres szilárd és olajtüzelés nem alkalmazható.
  - d) A kibocsátóhelyek (pontforrás, felületi forrás stb.) megfelelő technológiáját az építési engedélyezési tervekben igazolni kell.
- (3) Zaj- és rezgés elleni védelem
- a) A terület a zaj és rezgéshatárértékek megállapítása alapján
    - a.1) A Váci út és a belső „átkötő út” közötti tömb besorolása I. rendű főút mentén fekvő BVKSz 12. számú melléklet szerinti 4. kategória.
    - a.2) Az „átkötő út” és az Attila utca közötti tömb besorolása gyűjtőút mentén fekvő BVKSz 12. számú melléklet szerinti 3. kategória.
  - b) A szabályozott területen csak úgy folytatható tevékenység, hogy az a környezetében sem okozhat határértéken felüli terhelést. Amennyiben ez előfordul, úgy a zajt keletkeztetőnek kell a környezetbe jutó, határérték fölötti zaj elleni védekezésről gondoskodni.
  - c) A lakóépületek építésére javasolt telkeken a beépítési vonal előtt 2 m-re a zajterhelési határértékek teljesülését igazolni kell az – építési – engedélyezési dokumentációban, egyéb épületek esetében az állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek legalább passzív akusztikai védelemről kell gondoskodni.
  - d) A Váci út mentén csak olyan rendeltetésű építmény helyezhető el, amely a főút meglévő és távlati zajterhelését – az építtető által megvalósítandó passzív védelem mellett – elviseli.
- (4) Hulladékgazdálkodás

- a) Kommunális hulladékkezelés
  - a.1) A keletkező kommunális hulladékok előírás szerinti gyűjtéséről és a rendszeres városi szemétszállítás keretében való elszállíttatásáról az előállítónak kell gondoskodnia.
  - a.2) Az újonnan létesülő épületek használatbavétele előtt a szemét elszállíttatásáról a szállító vállalattal – igazolt módon – meg kell egyezni.
- b) Veszélyes hulladékkezelés
 

Bármely tevékenység során keletkező veszélyes hulladékoknak minősülő anyagokat csak saválló és vízzáró burkolaton, fedett és zárt helyen, egymástól elkülönítetten szabad ideiglenesen tárolni. Az ilyen anyagok szakszerű és bizonylatolt módon történő (ártal-matlanítóba vagy lerakóba való) elszállíttatásáról az előállítónak kell gondoskodnia.
- (5) Az élővilág- és a természet védelme
  - a) A tervezési területen országos és/vagy helyi jelentőségű védett, illetve védelemre tervezett természeti terület nincs.
  - b) A területen – országos vagy helyi – védett vagy védelemre érdemes növény- vagy állatfaj, -egyed, illetve -társulás nem található.
  - c) Az építési engedélyezési dokumentáció részeként táj- és kertépítész mérnök által készített kertépítészeti tervet (M=1:200) is csatolni kell a követelményeknek megfelelően (zöldfelület helye és nagysága, a be nem építhető sávok növénytakarása, humusztakarások vastagsága, kertépítészeti kialakítás összhangja az építészeti kialakítással stb.).
  - d) Az engedélyezési terv szerinti zöldfelületek
    - d.1) megvalósítását a használatbavételi/telephely engedély feltételéül kell szabni,
    - d.2) a növényzet rendeltetésszerű állapotát („beállítat”) fenn kell tartani,
    - d.3) a használatbavételt követő 5 éven belül – évenként – az állapota ellenőrizendő, és legalább az átadáskori állapotnak megfelelő növényzet megléte hatósági úton is kikényszeríthető.
  - e) A területen meglévő fák kivágását kerülni kell. Az ennek ellenére szükséges és engedélyezett fakivágásokat legalább a kivágott össz-törzsátmérő mértékéig a BVKSZ 15.§ (4) bek. és az erre vonatkozó hatályos helyi rendelet alapján – lehetőség szerint – az ingatlan területén kell pótolni. Amennyiben ez nem lehetséges úgy a helyi fakivágási és fapótlási rendelet szerint kell eljárni.
  - f) A zöldfelületeket (kivéve a tetőkerti extenzív zöldfelületet) talajba süllyesztett öntözőhálózattal kell kialakítani.
  - g) Váci út, Károlyi István utca és József Attila utca tervezési terület felé eső oldalán fasort kell létesíteni arra alkalmas legalább közepes lombkoronájú megfelelő fafajból. Az Attila utca felé eső be nem építhető előkertekben ugyancsak hasonló fasor ültetendő .
- (6) Örökségvédelem
  - a) Régészeti védelem
    - a.1) A területen rendelettel kihirdetett kiemelten védett és fokozottan védett régészeti lelőhely nincs.
    - a.2) A területen az építési és területfelhasználási engedélyezési eljárásokban az örökségvédelmi (régészeti) szakhatóságot be kell vonni és véleménye alapján kell eljárni.
    - a.3) Az 50 cm-nél mélyebb földmunkával járó építkezés csak régészeti szakfelügyelet mellett végezhető, ezért a munkák megkezdése előtt azt 8 nappal a munkálatok megkezdése előtt az illetékes régészeti hatóságnak be kell jelenteni.
    - a.4) A szakfelügyelet során próba- vagy megelőző feltárássra is sor kerülhet.

- b) Az építészeti örökség védelme
- b.1) Műemléki védelem alatt áll a 15301 törzsszámon nyilvántartott, 1870 körül épített Lechner Ödön építésre jellemző szecessziós, magyaros stílusú iskola épülete, az Attila utca 8-10. szám alatti, 70351 hrsz-ú ingatlanon.
- b.2) Műemléki környezete a műemlék ingatlan szomszédsága alapján a Szabályozási Terven jelölt tervezett telekosztásának megfelelően egy telekmélységig terjed ki.
- b.3) A műemlék ingatlana csak a Szabályozási Terven jelölteknek megfelelően alakítható, továbbosztása nem engedélyezhető.
- b.4) A telekalakítás és a javasolt bontás, valamint bármely egyéb felújítási átalakítási munka csak a műemlék egészére kiterjedő műemléki tudományos dokumentáció alapján készülhet. A melléképület javasolt bontása csak a dokumentáció alapján történhet, amelyben ki kell munkálni a megtartásra, áthelyezésre érdemes épületrészeket, tartozékokat és azokat lehetőleg az ingatlanon ismételtelen el kell helyezni.

#### 4. §

#### Közlekedési létesítmények

- (1) Közúti közlekedés
- a) A tervezési terület útjainak tervezési osztályba sorolása:
- |   |           |               |
|---|-----------|---------------|
| a.1) Váci út  | B.III.a.C | I. rendű főút |
| a.2) Károlyi István utca  | B.V.c.C   | gyűjtőút      |
| a.3) Attila utca  | B.V.c.C   | gyűjtőút      |
| a.4) József Attila utca   | B.VI.d.A  | kiszolgáló út |
| a.5) Megnyitandó közút<br>(Károlyi István és József Attila utca között) | B.VI.d.A  | kiszolgáló út |
- b) A közutak szabályozási szélességét az 1. sz. melléklet tartalmazza.
- c) Közúti megközelítések
- c.1) A Váci útról a terület gépjármű kiszolgálása nem lehetséges, onnan csak a különleges járművek (katasztrófavédelem, tűzoltó, mentő gépjárművek) hajthatnak be.
- c.2) A Károlyi István utca és a József Attila utca menti ingatlanok az utakról – a közlekedési hatóság által engedélyezett módon – szolgálhatók ki.
- c.3) Az Attila utcáról a terület gépjármű kiszolgálása nem lehetséges, onnan csak a különleges járművek (katasztrófavédelem, tűzoltó, mentő gépjárművek), valamint legfeljebb 300 lakáshoz tartozó parkolók számára alakítható ki közútcsatlakozás.
- d) A Liszt Ferenc utca Duna-öböl felé meghosszabbított tengelyében időben korlátozható, közforgalom előtt megnyitott gyalogos átkötés a közúti úrszelvény felett megengedett
- d.1) a Váci úti külön szintű keresztezése legfeljebb 12,0 m szélességben,
- d.2) a Károlyi István és József Attila utca között megnyitandó közút külön szintű keresztezése legfeljebb 30,0 m szélességben, de a szükséges – természetes vagy mesterséges – megvilágításáról gondoskodni kell.
- (2) Magán (belső) utak
- a) Az Attila utca és a megnyitandó új közút közötti két magánút – a javasolt helyen vagy indokolt esetben attól eltérően – megnyitható, amelyről új telek is kiszolgálható.

- a.1) A magánutak (vagy út) felszínét a kiszolgált ingatlannal összhangban úgy kell kialakítani, hogy az a megfelelő gépjármű és közmű, katasztrófavédelmi stb. kiszolgálást biztosítsa.
  - a.2) A magánutak területén megfelelő műszaki megoldással a szint alatti gépjármű tároló közlekedési rámpái és annak építményei is elhelyezhetők.
  - b) Valamennyi magánút önálló ingatlan-nyilvántartási egységként, a magánút kiszolgálás, és tulajdonlás tényét a kiszolgált ingatlan ingatlan-nyilvántartásába is be kell jegyeztetni.
- (3) Parkolás
- a) A szabályozott területen gépjárműparkoló, valamint rendszeres áruszállításra szolgáló tehergépkocsi rakodó – a b) pontban foglalt kivétellel – csak felszín alatt és/vagy épületben helyezhető el.
  - b) A szabályozott területen
    - a lakó funkcióhoz tartozó parkolóhelyek csak épületben – általában szint alatti tárolóban (u.n. mélygarázsban) – helyezhetők el,
    - egyéb létesítményekhez a szükséges parkoló-mennyiség legfeljebb 10 %-ig felszíni parkoló is létesíthető.

## **5. § Árvízvédelem, közmű létesítmények**

- (1) A szabályozott területen az árvízszint biztonsági határánál (105,5 mBf) mélyebb munkagödört nyitni csak a vízügyi hatóság előzetes engedélyével lehet.
- (2) A tömbben telekalakítással létrejövő új ingatlanokon a teljes körű közműszolgáltatást biztosítani kell, és csak a feltétlen a tömbben elhelyezni szükséges mérnöki létesítmények helyezhetők el, nem helyezhetők el más – a nem városközponti területen is elhelyezhető – létesítmények.
- (3) Új közműhálózatok a közterületeken és a magánutakon vezethetők és minden ingatlannak önálló közműbekötéssel kell rendelkeznie, kivétel lehet a gravitációs hálózatot kívánó feszíteni és szennyvízelvezetés.
- (4) Közműhálózatot és közműlétesítményt elhelyezni csak az OTÉK, valamint a vonatkozó ágazati szabványok előírásainak megfelelően szabad. A közművezetékek és műtárgyak számára az előírt védőtávolságokat biztosítani kell. A mérnöki létesítmények számára önálló telek nem alakítható ki, a mérnöki létesítményeket – a városközponti területeken szokásos módon – az épületekbe kell befoglalni.
- (5) A közcsatornába bevezetett vizek minőségének meg kell felelniük a 204/2001. (X. 26) Korm. rendelet előírásainak.
- (6) Gépjármű parkolókra hulló csapadékvizet csak előtisztító közbeiktatásával lehet közcsatornába és a talajba vezetni.
- (7) Transzformátor állomás csak épületben, vagy térszint alatt helyezhető el.
- (8) A területen elektromos és távközlési vezetékek csak térszint alatt helyezhetők el.
- (9) A határoló útvonalakon a közműveket az útburkolat javításai előtt felül kell vizsgálni, az útburkolat építése előtt kell elvégezni a cseréjüket, javításukat, korszerűsítésüket, a szabvány szerinti közműrend helyreállításával.
- (10) Útburkolat javítása csak sáv szélesség bontásával és újraépítésével lehetséges (kátyúzás tilos), valamint új járdaburkolat csak elemekből összerakott javítható felület (kockakő, viacolor stb.) lehet. Járdaburkolat bontása után csak teljes szélességű javítás készülhet.

## **6. § Telekalakításra vonatkozó rendelkezések**

- (1) A területen bármely építés engedélyezésének feltétele
  - a) a határos közterület szélesítését szolgáló szabályozás lejegyzése, valamint
  - b) az ingatlan rendeltetéséhez szükséges– beleértve a tűz- és katasztrófa védelmi – megközelítések biztosítása a közterületi és/vagy magánutakon keresztül.
- (2) A szabályozott területen a szabályozási terven javasolt telekhatároktól eltérő telekalakítás, csak legalább a közterületek és/vagy övezeti egységek által határolt területegységre elkészített telekalakítási terv és telekalakítási engedélyezési eljárás alapján lehetséges. Meglévő szomszédos telkek összevonása telekalakítási terv nélkül engedélyezhető.

## **7. § Övezetek tagozódása**

A rendelet hatálya szerinti terület az alábbi övezetekre tagozódik:

- a) VK-IV jelű, városközponti területek építési övezetek:
  - a.1) VK-IV/ker multifunkcionális, magas intenzitású, zárt sorú beépítésű városközponti terület,
  - a.2) VK-IV/mh magasházas, vegyes beépítésű városközponti terület,
  - a.3) VK-IV/v városias, zárt sorú beépítésű városközponti terület.
- b) KL-KT-IV jelű, közlekedési célú közterület övezet.

## **8. § A beépítések általános előírásai**

- (1) Új épület elhelyezésénél a közterülettel és a közforgalom előtt megnyitott területtel határos épületraktusban a lakóhelyiség legkisebb padlószint-magassága a határos járdaszinthez képest:
  - a) 5,0 m-nél kisebb előkert esetén legalább 3,0 m,
  - b) legalább 5,0 m-es előkert esetén nem korlátozott.
- (2) Közterület, vagy magánút határvonalán álló zárt sorú beépítés vonalától való épület hátraléptetés kialakításának előírásai:
  - a) Az épület hátraléptetés építési vonalon mért szélessége legalább 6,0 m kell legyen, és mélysége legfeljebb a hátraléptetés szélességének a másfélszerese lehet.
  - b) A telek oldalhatárától számított 6,0 m-en belül az épület hátraléptetése nem megengedett, több telekre vonatkozó hátraléptetés csak elvi, vagy ütemezett építési engedélyezés alapján lehetséges a zárt sorú beépítés csatlakozási előírásainak figyelembevételével.
  - c) Az épület hátraléptetése, közterület felé nyitott udvar és épületköz kialakítása a földszint feletti szinteken a földszinti beépítéstől eltérően is kialakítható.
- (3) Közterület fölé nyúló épületrészek általános szabályai:
  - a) az oldalhatártól mért 3 méter távolságon túl létesíthető,
  - b) a homlokzati hossz legfeljebb 1/3 részén,
  - c) egy kiugrás legfeljebb 7 m széles lehet, és legalább ugyanekkora hézagokkal kell azokat tagolni.
- (4) Közterület fölé épületrész legfeljebb a szabályozási szélesség 10 %-nak mértékéig nyúlhat, az alábbi eltérésekkel:

- a) Váci út mentén 5 m magasság felett induló és 30 m magasságban 5 méterre a közterület fölé benyúló síkon túl, a közterület fölé épületrész nem nyúlhat, valamint a (3) bekezdés c) pontját nem kell alkalmazni.
  - b) Attila utca fölé – a keskeny közterület miatt – építményrész nem nyúlhat, a kötelező 5 m-es előkertbe úgy nyúlhat épületrész, mintha az közterület lenne.
- (5) A szabályozott területen kertépítészeti terv készítése kötelező. A kertépítészeti tervet a szomszédos ingatlanokkal összhangban kell elkészíteni és a terven történő rendelkezéssel lehet jogi telekhatáron, vagy egyéb helyen kerítést elhelyezni. A kerítés
- a) szintbeni tagolással (támfal) és/vagy
  - b) zöldsávval és/vagy
  - c) legfeljebb 1,0 m magassággal alakítható ki.

## **9. §**

### **VK-IV/ker**

#### **multifunkcionális, magas intenzitású, zárt sorú beépítésű városközponti terület építési övezet**

- (1) Az övezet területén általában több önálló rendeltetést magába foglaló ingatlanon – a BVKSZ 36. § (3) bekezdés a)-j) pontok szerinti –
  - a) közintézmény-épületek,
  - b) igazgatási épület,
  - c) irodaépületek,
  - d) szálláshely-szolgáltató épületek,
  - e) szolgáltatás épületei,
  - f) vendéglátás épületei,
  - g) legfeljebb 5.000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi épület helyezhető el.
- (2) Az övezet területén
  - a) üzemanyag-töltő állomás és
  - b) felszín feletti gépkocsi-tárolónem helyezhető el.
- (3) Az épületeket a zárt sorú beépítés előírásai szerint, a közterületi határvonalon állóan kell kialakítani, az épület hátraléptetése, közterület felé nyitott udvar és épületköz kialakítása megengedett.
- (4) Az övezet területén a Liszt Ferenc utca Duna-öböl felé meghosszabbított tengelyében közforgalom előtt megnyitott gyalogos átkötés és a zárófödém kialakított udvarterületek közhasználatra időben korlátozható.
- (5) Szint alatti beépítés záró, illetve épület közbenső – földszint, 1. emelet feletti – zárófödémén kialakuló udvarterületeket díszkertként, legalább 30 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, amely felületbe a növényzet a faja, fajtája kifejlett habitusának megfelelő vízszintes vetülettel számítható be.
- (6) Az építési övezet telke az 1. számú táblázatban foglalt beépítési paraméterekkel építhető be:

**multifunkcionális, magas intenzitású, zárt sorú beépítésű  
városközponti területek**

1. sz. táblázat

keretövezet <b>VK</b>		<b>a telek</b> megengedett				szintterületi határérték	legkisebb zöldfelület	<b>az épület</b> megengedett magassága	
<b>építési övezet</b>		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége				É <sub>m</sub> <sub>min</sub>	É <sub>m</sub> <sub>max</sub>
		terület	szélesség	Tszf	tsza				
jele	pozíció	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	(m)	
<b>VK-IV/ker</b>		<b>3000</b>	<b>30</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>	<b>12,5</b>	<b>30,0</b>

**10. §**

**VK-IV/mh**

**magasházas, vegyes beépítésű városközponti terület építési övezet**

- (1) Az övezet területén általában több önálló rendeltetést magába foglaló ingatlanon – a BVKSZ 36. § (3) bekezdés a)-j) pontok szerinti –
- közintézmény,
  - igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási,
  - irodai,
  - szálláshely-szolgáltató létesítmény,
  - szolgáltatás,
  - vendéglátás,
  - sport,
  - a kutatás fejlesztés nem üzemi technológiájú épületei,
  - legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi, valamint
  - lakó-  
épületek helyezhetők el.
- A földszint feletti szinteken csak az előzőek szerinti
- irodai,
  - szálláshely-szolgáltató, valamint
  - lakó-  
funkció helyezhető el.
- (2) Az övezet területén
- üzemanyag-töltő állomás és
  - felszín feletti gépkocsi-tároló  
nem helyezhető el.
- (3) Az épületek az építési helyen belül a zárt sorú és a szabadonálló beépítés előírásai szerint helyezhetők.
- (4) Az épületek magassági kialakításának egyedi előírásai:
- Épület, épületrész – az erkély, a párkány valamint a kémény, a tetőszerelvények és az 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – nem nyúlhat túl
    - az építési hely határára állított 138,00 mBf. magasságig emelkedő függőleges sík,
    - a függőleges sík 138,00 mBf. vonalától az építési hely felé, 12,0 m magasságig emelkedő 45° alatt vont sík,
    - és a ferde síkok 150,0 mBf. vonalát összekötő vízszintes sík által meghatározott felületen.
  - A magasépület építési helyén épület, épületrész – az erkély, a párkány valamint a kémény, a tetőszerelvények és az 1,0 m<sup>2</sup>-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – nem nyúlhat túl

- b.1) az építési hely határára állított 165,0 mBf. magasságig emelkedő függőleges sík,  
 b.2) és a függőleges síkok 165,0 mBf. vonalát összekötő vízszintes sík által meghatározott felületen.
- (5) Az építési övezetben jelen rendelet előírásainak keretein belül kiírt építészeti tervpályázat eredményének megfelelően kell az engedélyezésre a terveket benyújtani.
- (6) Szint alatti beépítés záró, illetve épület közbenső – földszint, 1. emelet feletti – zárófödémén kialakuló udvarterületeket díszkertként, legalább 50 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, amely felületbe a növényzet faja, fajtája kifejlett habitusának megfelelő vízszintes vetülettel számítható be.
- (7) Az övezet területén a Liszt Ferenc utca Duna-öböl felé meghosszabbított tengelyében közforgalom előtt megnyitott gyalogos átkötés és a zárófödémén kialakított udvarterületek közhasználatára időben korlátozható.
- (8) Az Attila utca felőli homlokzatok megengedett legnagyobb homlokzat-magassága 14,5 m.
- (9) Az építési övezet telke a 2. számú táblázatban foglalt beépítési paraméterekkel építhető be:

**magasházas, vegyes beépítésű városközponti területek**

2. sz. táblázat

keretövezet <b>VK</b>		<b>a telek</b> megengedett				szintterületi határérték	legkisebb zöldfelület	<b>az épület</b> megengedett magassága	
<b>építési övezet</b>		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség				Ém <sub>min</sub>	Ém <sub>max</sub>
		terület	szélesség	Tszf	tsza				
jele	pozíció	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	(m)	
<b>VK-IV/mh</b>		<b>1500</b>	<b>20</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>	<b>12,5</b>	<b>45,0</b>

**11. §**  
**VK-IV/v**  
**városias, zárt sorú beépítésű városközponti terület építési övezet**

- (1) Az övezet területén – a BVKSZ 36. § (3) bekezdés a)-j) pontok szerinti –
- közintézmény,
  - igazgatási, kulturális, művelődési és oktatási,
  - irodai,
  - szálláshely-szolgáltató,
  - szolgáltatás,
  - vendéglátás,
  - sport,
  - a kutatás fejlesztés nem üzemi technológiájú,
  - legfeljebb 1500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kereskedelmi, valamint
  - lakó-  
 épületek helyezhetők el.  
 Az 1. emelet feletti szinteken csak az előzőek szerinti
  - irodai,
  - szálláshely-szolgáltató, valamint
  - lakó  
 funkció helyezhető el.

- (2) Az övezet területén
- üzemanyagtöltő állomás és
  - felszín feletti gépkocsi-tároló nem helyezhető el.
- (3) Az épületeket a zárt sorú beépítés előírásai szerint, a közterületi határvonalon állóan kell kialakítani, az épület hátraléptetése, közterület felé nyitott udvar és épületköz kialakítása is megengedett.
- (4) A Károlyi István és az Attila utca felőli homlokzatok megengedett legnagyobb homlokzat-magassága 14,5 m.
- (5) Szint alatti beépítés záró, illetve épület közbenső – földszint, 1. emelet feletti – zárófödémén kialakuló udvarterületeket díszkertként, legalább 30 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, amely felületbe a növényzet a faja, fajtája kifejtett habitusának megfelelő vízszintes vetülettel számítható be.
- (6) Az építési övezet telke a 3. számú táblázatban foglalt beépítési paraméterekkel építhető be:

3. sz. táblázat

**városias, zárt sorú beépítésű  
városközponti területek**

keretövezet <b>VK</b>		<b>a telek</b> megengedett				szintterületi határérték	legkisebb zöldfelület (%)	<b>az épület</b> megengedett magassága	
<b>építési övezet</b>		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség				Ém <sub>min</sub> (m)	Ém <sub>max</sub> (m)
		terület (m <sup>2</sup> )	szélesség (m)	Tszf (%)	tsza (%)				
jele	pozíció	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)		(m)	(m)	
<b>VK-IV/v</b>		<b>1000</b>	<b>15</b>	<b>80</b>	<b>100</b>	<b>4,0</b>	<b>-</b>	<b>7,5</b>	<b>17,5</b>

**12. §  
KL-KT-IV  
Közlekedési célú közterület övezet**

A Váci út szabályozott területen belüli szakaszának szélesítését és forgalmi rendjének kialakítását a főúthálózati összefüggéseknek megfelelően kell kialakítani.

**13. §  
Záró rendelkezések**

- Jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

dr. Vitéris Edit  
Jegyző

dr. Derce Tamás  
polgármester

Záradék: