

István út – Görgy Artúr út – Bercsényi u. által határolt tömb

kerületi építési szabályzatának és szabályozási tervének jóváhagyásáról

Budapest Főváros IV. kerület – Újpesti Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a 9. § (3) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró közigazgatási, az érintett önkormányzati, valamint az érdekképviselői szervek és társadalmi szervezetek véleményének kikérésével, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. a rendelet hatálya és alkalmazása

1. §

- (1) A jelen rendelet hatálya a Budapest Főváros IV. kerület, Újpest, István út, Görgy Artúr út és Bercsényi utca által határolt területre (a továbbiakban: a területre) terjed ki.
- (2) A jelen rendelet 1. számú melléklete: Kerületi Szabályozási Terv tervlapja (M=1:1000).
- (3) A jelen rendelet 2. számú melléklete (a főváros szabályozási kerettervének megfelelően): a Bercsényi u. közterületi szabályozása által érintett – építési tilalommal terhelt – ingatlanok jegyzéke.
- (4) A területen területet felhasználni, építési területet vagy építési telket kialakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest 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 az 1. sz. mellékletét képező Kerületi Szabályozási Terv (továbbiakban: KSZT tervlapja) együttes alkalmazásával lehet.

2. A KSZT tervlapjának elemei

2. §

- (1) A KSZT tervlapjának kötelező elemei:
 - a) a tervezett szabályozási vonal (övezethatár),
 - b) az övezet/építési övezet jele,
 - c) Újpest Önkormányzat elővásárlási joga,
 - d) az építési hely, az árkád, az építészeti hangsúly,
 - e) a látványpont,
 - f) célzott területfelhasználási módú terület (közlekedési célú közterület),
 - g) a vegyes használatú közlekedési terület,
 - h) a meglévő fasor, valamint
 - i) a tervezett fasor, továbbá
 - j) a dokumentálási kötelezettség.
- (2) A KSZT tervlapjának más jogszabályokon alapuló kötelező eleme: a régészeti érdekű terület.
- (3) A KSZT tervlapjának nem kötelező (irányadó) elemei:
 - a) a javasolt megszüntetés,
 - b) a személygépjármű forgalom,
 - c) a tehergépjármű forgalom, valamint
 - d) a forgalomtechnikai javaslat elemei.
- (4) A KSZT tervlapjától való eltérés lehetősége:
 - a) A kötelező elemektől eltérni nem lehet, azok módosítása csak a KSZT módosításával történhet.
 - b) Más jogszabály(ok)ban meghatározott kötelező elemektől eltérni csak a vonatkozó jogszabály(ok) megváltozása, vagy megváltoztatása esetén lehet.

- c) Az irányadó elemektől a KSZT tervlapja módosítása nélkül el lehet térni.
- (5) A területen az egyes fogalmakat az alábbiak szerint kell értelmezni:
- a) Látványpont: A beépítés fontos nézőpontjának iránya.
- b) Építészeti hangsúly: a látványpontok felől hangsúlyos városképi megjelenés (építészeti eszköz) helye.

II. FEJEZET SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

3. §

- (1) A területen a Bercsényi utca közterületi szabályozása által – a fővárosi szabályozási keret-tervvel összhangban – érintett ingatlanokat építési tilalom terheli.
- (2) A terület valamennyi ingatlanára az Újpesti Önkormányzatot elővásárlási jog illeti, amelyet az (1) bekezdés szerinti ingatlanok esetében helyette a Fővárosi Önkormányzat is gyakorolhat.
- (3) A (2) bekezdés szerinti elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásba be kell jegyeztetni, illetve a bejegyzett elővásárlási jogot az ingatlan-nyilvántartásból haladéktalanul törölni kell, amint a telekegyesítés megtörtént függetlenül attól, hogy az az Önkormányzat, avagy az érintett tel(k)ek tulajdonosának kezdeményezésére történt meg.
- (4) A telekalakításra vonatkozó előírást az építési munkák hatósági engedélyezése során – azok feltételeként – oly módon kell érvényesíteni, hogy új építmény létesítésére, illetve meglévő épületnek az építési telek beépítettségét növelő bővítésére csak az előírt telekalakítás végrehajtását követően adható engedély. A telekalakításra vonatkozó kötelezettséget akkor lehet teljesítettnek tekinteni, ha a KSZT tervlapjának megfelelő tartalmú telekalakítási térrajz földhivatali átvezetése már megtörtént, de legalább az erre vonatkozó kérelem földhivatalhoz történt benyújtását az építető hitelt érdemlően igazolni tudja.
- (5) A közterületi szabályozást a telekalakítást megelőzően, vagy azzal egy eljárásban kell végrehajtani.
- (6) Közterületi szabályozással érintett teleknek a KSZT tervlapja szerint „leeső” részén álló (a KSZT tervlapja erejénél fogva bontandó) épületet sem bővíteni, sem bővítéssel együtt járóan átalakítani (beleértve a meglévő magastető akár részleges beépítését is) nem lehet. Az építési hatóság indokolt esetben előírhatja a „leeső” telekrészen álló valamennyi épület(rész) egyidejű elbontását.

III. FEJEZET KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK

1. A zöldfelületek előírásai

4. §

- (1) Az ingatlanokon a gépjármű és a gyalogos közlekedés (beleértve a pihenőterületeket és sétautakat) útjain kívüli részeket zöldfelülettel fedetten, díszkertként kell kialakítani.
- (2) A fasor telepítés szabályai:
- a) A telepítési távolság 6-8 m, a telepítendő útsorfák mérete legalább 18/20 cm törzskörméret, öntözési lehetőség biztosítandó.
- b) A telepíthető fajok a nagy- vagy közepes lombtömeget növelő egyedek.
- c) Az összefüggő közterületi zöldfelületeken három szintes növényállomány telepítendő.
- d) A terepszintű műtárgy feletti zöldfelület a tetőkertekhez hasonlóan számítható a zöldterületi arányba.
- (3) A beépítésre szánt területeken az építési engedélyezési dokumentáció részeként kertépítészeti tervdokumentációt kell készíteni a felszíni zöldfelületekről és a zöldfelületi ellátásba beszámítandó tetőkertekről egyaránt.
- (4) A kertépítészeti tervdokumentáció tartalmazza legalább a zöldfelületi fedettségbe beszámított zöldfelületeket bemutató (M=1:500 léptékű) tervlapot és leírást, amely legalább az alábbiakat tartalmazza:
- a) a megmaradó és tervezett fákat,
- b) a különböző típusú fás szárú egyéb növénycsoportokat (sövény, szoliter, talajtakaró stb.),

- c) a burkolt felületeket és azok típusait (pl. szilárd, ömlesztett, gyephézagos, gyeprácsos, stb.),
- d) fakivágás-fapótlás számítást, mely kimutatja a kivágandó, pótolható és megváltandó fák törzsméretjét és darabszámát, valamint
- e) zöldfelületi arány számítást, amely kimutatja az előírt legkisebb zöldfelület meglétét.

2. Közművesítés

5. §

- (1) A területen egyesített rendszerű szennyvíz- és csapadékvíz-elvezető csatornát kell kialakítani.
- (2) A közüzemi közműhálózatokat és közműlétesítményeket közterületen kell elhelyezni, szolgálmi joggal az nem létesíthető.
- (3) A feleslegessé váló, megszűnő közműveket el kell bontani.
- (4) A közművezetékek telepítésénél (átépítéskor és új vezeték létesítésekor) a gazdaságos területhasználatra figyelmet kell fordítani. Utak alatt a közművek elrendezésénél mindig a távlati összes közmű elhelyezési lehetőségét kell figyelembe venni.
- (5) Valamennyi közművezeték és létesítmény védőtávolságát – akár új közművezeték, akár új épület építése esetén – be kell tartani.
- (6) Ha a kibocsátott szennyvíz összetétele nem felel meg a közcsatornára történő rákötés követelményeinek, úgy a telken belül kell szükséges szennyvíz előkezelőt/tisztítót megvalósítani.
- (7) A villamos energia csak föld alatti kábelhálózaton szállítható. A transzformátorok föld alatt, vagy építési telken és az épületen belül helyezhetők el a biztonsági rendelkezések betartásával.
- (8) A távközlési hálózatok és létesítmények csak föld alatt, vagy építési telken és az épületen belül létesíthetők.

3. A környezet természeti, táji és épített értékeinek védelmével kapcsolatos,

3. a telkekhez fűződő sajátos helyi követelmények

6. §

- (1) A talaj és a vizek védelme:
 - a) A terület a felszín alatti víz állapota szempontjából ún. „fokozottan érzékeny terület”, amely besorolás alapján állapíthatók meg a felszín alatti vizekkel összefüggő feladatok, jogok és kötelezettségek.
 - b) A területen esetleg előforduló veszélyes anyagokat az előírásoknak megfelelően bizonylatolt módon – hasznosítás vagy ártalmatlanítás céljából – el kell szállítani. Ennek érdekében az építési és bontási hulladék kezelésének részletes szabályain túlmenően minden, nem építési engedély-köteles, de földmunkával járó tevékenységnél is a talaj veszélyességét vizsgálni kell és a veszélyesség fokozatának megfelelően kell eljárni.
 - c) 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.
- (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) Az épületek fűtését távhő, gáz, elektromos vagy egyéb – a környezetet nem terhelő – korszerű energiaforrású berendezésekkel kell megoldani, szén- és olajtüzelés nem alkalmazható.
 - c) A kibocsátóhelyek (pontforrás, felületi forrás stb.) megfelelő technológiáját az építési engedélyezési tervekben igazolni kell.
- (3) Zaj- és rezgés elleni védelem
 - a) A Bercsényi utca forgalmi osztályának megfelelő és szerepköréből adódó forgalmára való kiépítése során a várható zaj- és rezgés-terhelésére részletes, közlekedésfejlesztési variációk bemutatásával összhangban lévő hatástanulmányt kell készíteni, amely
 - aa) a Bercsényi utcának területtel ellentétes oldalán a lakótelep lakásainak zajterhelése sem lépheti túl a megengedett határértéket.
 - ab) a Bercsényi utcának területtel ellentétes oldalán a lakótelep lakásainak zajterhelése sem lépheti túl a megengedett határértéket.

- b) A villamosforgalom-fejlesztés környezetkímélő aktív és passzív lehetőségei:
- ba) az alépitmény műszaki kialakítása, beleértve a különféle zaj- és rezgés-elnyelő és csillapító alépitményeket, (rugalmas sínrögzítés, pályaburkolat, esetleges gyepterület stb.)
 - bb) a villamos-pálya burkolata (különféle hangelnyelő anyagok, és/vagy gyepterület),
 - bc) a villamos-pálya és gépkocsi út közötti elválasztó sáv magasított és hangelnyelő kialakítása.
- c) A közterület és az ingatlanok (utólagos-) kialakítására vonatkozó lehetőségek:
- ca) tudatos zöldterület és növénytelepítés a zajterhelés csökkentése érdekében,
 - cb) zajvédő fal létesítése,
 - cc) épület passzív akusztikai védelme (nyílászáró és fal hang- és hő együttes szigetelés),

4. Örökségvédelem

7. §

- (1) Régészeti védelem
A terület régészeti érdekű terület, ahol nyomvonalas létesítmények, valamint közműépítések során régészeti megfigyelés szükséges.
- (2) Műemlékvédelem és helyi értékvédelem.
A Deák Ferenc utca 41., 43. és 45. sz. lakóépületeket bontás előtt részletesen fel kell mérni és az értékvédelmi dokumentációt a tervtárban el kell helyezni. Az építészeti tervpályázat dokumentációjában hivatkozni kell rá és bármilyen megtartásról, visszaépítésről, vagy egyéb hivatkozási módról (emléktábla, relief stb.) a tervpályázat eredménye alapján kell dönteni.

5. Közlekedési létesítmények

8. §

- (1) Közúti közlekedés, a terület útjainak tervezési osztályba sorolása:
- a) István út (Lőrinc utca és Deák F. utca közötti szakasz) vegyes használatú út B.VI.d.D.
 - b) Deák Ferenc utca (István út és Bercsényi utca közötti szakasza) vegyes használatú út B.VI.d.D.
 - c) Görgey A. út (István út és Bercsényi utca közötti szakasza) gyűjtőút B.V.c.D.
 - d) Bercsényi utca másodrendű főút B.IV.b.C.
- (2) Parkolás, rakodás, különleges forgalom:
- a) A terület létesítményeihez szükséges gépkocsi parkolót szint alatt kell megvalósítani és legfeljebb a szükséges parkolók 10 %-a alakítható ki felszínen „gyorsparkoló”-ként.
 - b) A terület szint alatti gépkocsi-tárolójának megközelítése csak Görgey Artúr útra csatlakozhat a KSZT tervlapján jelölt szakaszon.

6. Tulajdonlás, terület-felhasználás, beépítés

9. §

- (1) A területen a város közösségét szolgáló, többféle közösségi funkciót magába foglaló rendeltetésű épület helyezhető el, amely rendeltetés céljára szolgáló hasznos szintterület az összes szintterülethez viszonyított mértéke nem lehet nagyobb mint a megadott százalékos arány:
- a) közintézményi legfeljebb: 30%
 - b) igazgatási legfeljebb: 30%
 - c) iroda, valamennyi irodai szintterületet összeszámolva legfeljebb: 30%
 - d) szálláshely-szolgáltatás legfeljebb: 30%
 - e) vendéglátás legfeljebb: 20%
 - f) közösségi kulturális és szórakoztató (színház, mozi, előadó és/vagy konferencia terem, kiállító terem stb.) legfeljebb: 60%
 - g) sport, testedzés, egészségügyi szolgáltató legfeljebb: 30%
 - h) kereskedelem, szolgáltatás legfeljebb: 20%
- (2) A (2) bekezdés szerinti rendeltetések és tevékenységek közül nem helyezhetők el azok, amelyek
- a) egy rendezvénynél több mint 500 fő látogatót fogadnak,

- b) kereskedelmi és szolgáltató létesítmények, amelyek 500 m²-nél nagyobb bruttó szintterületet foglalnak el,
- c) piac-jellegű, nyílt árusítást gyakorolnak,
- d) az árufeltöltés egy napszakra jelentős, tehát várható napi rendszeres forgalma napi 5 db. 3,5 t-nál nagyobb tehergépkocsit igényel és az általános érvényű rakodási korlátozást nem tudja teljesíteni.

7. Az építési hely egyedi szabályai

10. §

- (1) Az István út, Deák Ferenc utca és Bercsényi utca által határolt tömb a közterület-szabályozás végrehajtása után az alábbi előírások szerint építhető be:
 - a) A területen – jellegében – egy tömegű, egy ütemben megvalósítható, illetve megvalósuló, de tagolt tömegű épület/épület-együttes létesíthető.
 - b) Az új épület megjelenése építészeti szempontból megkülönböztetett jelentőséggel bírjon
 - ba) a városközpont felől, az István úton délről és a Mády Lajos utcán érkezők számára,
 - bb) a vasútállomás felől, a Görgey Artúr úton és a volt „grófi tengely” felől a Kiss Ernő utcán érkezők számára, valamint
 - bc) a „hatágú” csomópont felől a Deák Ferenc utca, a Görgey Artúr út, Klauzál utca és Csokonai utca közös csomópontjából, amely egyben a belvárosi gyalogos zóna északi végpontja is.
- (2) Az új épület Bercsényi utcai homlokzatát:
 - a) tagolt kialakítással,
 - b) vegyes hangvisszaverő képességű homlokzattal, illetve
 - c) magasabb hangelyelő képességű burkolat alkalmazásával
 úgy kell kialakítani, hogy építészeti eszközökkel is csökkentse a Bercsényi utca forgalmának zajját.
- (3) A telekhasználat és a közhasználat céljára átadható telekterület szabályai:
 - a) Az ingatlan földszintjén – az áruátadás-átvétel biztonsága miatt kialakított és zárt (nyitható) gazdasági udvar kivételével – elsősorban a közforgalom számára látogatható rendeltetési egységeket, valamint a további rendeltetési egységek megközelítését szolgáló helyiségeket, tereket kell elhelyezni.
 - b) Az új épület földszinti alapterületén belül az épület feltárására és a tömb (lehetőleg többirányú) belső átjárhatósága érdekében – a beépített terület legalább 25 %-ának mértékéig – a közforgalom számára átadott területet kell létrehozni, amelyet csak a biztonság érdekében lehet egyes – nem forgalmas – napszakokban lezárni. A közforgalom számára átadandó területbe a kötelezően kialakítandó árkád területe nem számítható be.
 - c) A közhasználat céljára átadott területet a tulajdonos köteles fenntartani és a szokásos közhasználat idejére a város közönsége javára szabadon biztosítani, kivételt képezhet az a kis forgalmú napszak, amikor a biztonság érdekében a terület a gyalogos forgalom elől elzárható.
 - d) A KSZT tervlapján szereplő árkád kialakításának előírásai:
 - da) beépített területen legalább 4,0 m szélességű árkád létesítendő legalább 4,5 m szabad belmagassággal, továbbá területén álló tartópillérek nem állhatnak sűrűbben mint 5,0 m, és méretük bármely irányban nem haladhatja meg az 1,0 m-t;
 - db) az árkád területének közterület felőli határán kerítés nem létesíthető, az árkád alatti terület gyalogos átjárhatóságát folyamatosan és korlátozás nélkül biztosítani kell;
 - dc) az árkád területe a d) pont szerinti – a közforgalom számára megnyitott – területbe nem számítható be.
- (4) Az új épület építészeti kialakítása – a határoló közterületek túloldalán lévő beépítési karakterhez illeszkedő megoldással – teljesítse a helyszínből fakadó városszerkezeti és városképi követelményeket.
- (5) Az új épület építészeti megalkotására nyilvános építészeti tervpályázatot kell lebonyolítani, az új épületet ennek eredménye alapján kell megterveztetni.


IV. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

I-IV-B jelű intézményi terület építési övezete

11. §

1. számú táblázat

INTÉZMÉNYTERÜLET

keretövezet jele I		a telek megengedett						az épület megengedett		
		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
terület	szélesség		terepszint felett	terepszint alatt	legkisebb zöldfelület					
jele	pozíció		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
I-IV										
I-IV-B			3000	30	80 [100]*	100	2,0 [+0,5]**	20	6,0	14,5

[...]* A földszinten és az első emeleten megengedett beépítettség

[...]** A telekterület legalább 25 %-nak közhasználat céljára történő átadása esetén

A földszint, illetve az első emelet fölötti beépítetlen felületeket tetőterasként, illetve tetőkertként kell kialakítani, mely – a jogszabályok keretei között – a telek zöldfelületi fedettségébe beszámítható.

V. FEJEZET VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Hatályba lépés

- (1) A jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2012.

dr. Tahon Róbert
jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester

A rendelet kihirdetve:
2012.

dr. Tahon Róbert
jegyző

**a Bercsényi u. közterületi szabályozása által érintett
– építési tilalommal terhelt –
ingatlanok jegyzéke**

Hrsz	Cím
71840	Bercsényi u. 2. (= István út 29.)
71841	Bercsényi u. 4.
71842	István út 31.
71846	Bercsényi u. 6.
71847	Deák Ferenc u. 43.
71848	Bercsényi u. 8.
71849	Deák Ferenc u. 45.
71850	Bercsényi u. 10. (= Deák Ferenc u. 47.)
71851	Bercsényi u. – Görgey Artúr út – Deák Ferenc u. által határolt telek