

**Budapest Főváros IV. kerület**  
**6. számú, Északi kertváros városszerkezeti egység**  
**Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. FEJEZET**  
**A RENDELET ALKALMAZÁSA, ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet alkalmazása és hatálya**

- 1. §**
- (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros IV. kerület Újpest közigazgatási területén az **1. mellékletben** lehatárolt 6. számú városszerkezeti egységre, (Szilas-patak – Budapest Főváros XV. kerületének közigazgatási határa – Fóti út – Baross utca által határolt) Északi kertváros területére terjed ki.
  - (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen (továbbiakban: a területen) területet felhasználni, engedélyhez kötött, vagy engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani a rendelet, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.
  - (3) A területen
    - a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,
    - b) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint
    - c) a Településkép védelméről szóló 27/2017. (XII.18.) helyi önkormányzati rendeletben foglalt rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni.
  - (4) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.
- 2. §**
- (1) A rendelet mellékletei:
    - a) **1. melléklet:** A településszerkezeti egységek területi lehatárolása;
    - b) **2. melléklet:** Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
    - c) **3A. melléklet:** Szabályozási terv – Szabályozási elemek;
    - d) **3B. melléklet:** Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek;
    - e) **4. melléklet:** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma;
    - f) **5. melléklet:** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma;
    - g) **6. melléklet:** Tervezett kerületi elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
    - h) **7. melléklet:** Műhely rendeltetés esetén végezhető tevékenységek.

### 3. § E rendelet alkalmazásában:

1. **Alapfokú ellátást szolgáló rendeltetés:** a lakosság napi, általános ellátásához szükséges - önkormányzati vagy állami kötelezettséget biztosító – intézményi rendeltetés, mely a lakosság oktatási-, nevelési-, egészségügyi- és szociális ellátását, köz- és vagyonbiztonságát szolgálja, különösen: bölcsőde, óvoda, általános iskola, gyermek- és felnőtt házi orvosi szolgálat, legalább ügyelet, időseket ellátó intézmény, mentők, rendőrség, tűzoltóság.
2. **Átmeneti felszíni parkoló:** a nem beépített vagy átmenetileg nem hasznosított fejlesztési terület vagy telek beépítéssel még nem érintett részein egy vagy több személygépjármű tárolására alkalmas, annak céljára átmeneti jelleggel kialakított hely, terület.
3. **Extenzív zöldtető:** 8,0-20,0 cm termőrétegű vagy könnyített szerkezetű talajú egyszintes növényállományú zöldtető.
4. **Épülethézag:** az utcai sávban a telekhatár mentén a zárt térfalat megszakító, terepszint felett nem, de a terepszint alatt beépíthető terület.
5. **Értékvédelem alatt lévő épület:** a műemlék, a főváros helyi egyedi és a kerületi helyi egyedi védett érték együttesen.
6. **Félintenzív zöldtető:** 21,0-40,0 cm termőrétegű, egy- vagy kétszintes (gyepszint és cserjeszint) növényállományú zöldtető.
7. **Főépület:** az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
8. **Gyalogos járdafelület:** a járdának a berendezési-, valamint a zóldsáv keresztmetszetével csökkentett, kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető része.
9. **Gyalogos kapcsolat:** kizárólag gyalogos közlekedést szolgáló, a 3A. mellékleten jelölt helyen legalább 3 méter szélességben időbeni korlátozás nélkül kialakított, közhasználat céljára átadott terület.
10. **Intenzíven fásított parkoló:** négy parkoló-állásonként nagy lomkoronát növelő faegyedekkel kialakított felszíni parkoló.
11. **Intenzív zöldtető:** 40,0 cm vastagságot meghaladó termőrétegű, gyepszinten zárt, két- vagy háromszintes növényállományú zöldtető.
12. **Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal:** olyan szabályozási vonal, amelyet az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén lehet végrehajtani.
13. **Kerti építmény:** a telken a kertépítészeti kialakítást, valamint a szabadtéri tevékenységeket szolgáló – épületnek nem tekinthető – építmény, különösen: a kerti szabadlépcső (tereplépcső), lejtő, támfal, támfalak rendszere; az építménynek számító hinta, csúszda, homokozó; a terasz, a lugas (szilárd tetőzet nélkül); a pergola (ha szerkezeti elemei között a távolság legalább az elemek szélességének megfelelő); a szökőkút, mesterséges kerti tó, kerti vízmedence, a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, a kerti grill, kerti épített tűzrakóhely, a kerti napkollektor, napelem, kerti pavilon, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, *napcella-tető*, továbbá mindazon építmény, mely a kert használatához, védelméhez, a terep stabilizálásához hozzátartozik..
14. **Közhasználat céljára átadott terület:** nem közterületi ingatlan az Étv. 54. § (7) bekezdésében meghatározott közhasználat céljára átadott területrésze;
15. **Közműmentes élettér:** a fa tövének közepe és a közművezeték tengelye közti távolság, amely a fa gyökerének védelmét biztosítja a közművezeték fektetésével és cseréjével járó földmunka ellen. A közműmentes élettér felszíni vetületének legfeljebb 60%-án lehet vízet át nem eresztő burkolatot létesíteni.
16. **Lapostető:** a legfeljebb 10%-os lejtésű tető.
17. **Melléképület:** a fő épületet kiszolgáló, kiegészítő önálló épület:
  - a) járműtároló (személygépkocsi-, motorkerékpár-, kerékpár-, csónak- és kertimunkagép-tároló);
  - b) háztartással kapcsolatos tároló, nyári konyha, mosókonyha, szárító,
  - c) műhely,
  - d) tüzelőanyag, szerszámkamra,
  - e) sport,
  - f) kerti szauna, télikert, műterem
 rendeltetésű épület.
18. **Mélygarázs:** a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára kialakított önálló építmény, vagy épületrész, amely épület pinceszintjén is létesíthető.
19. **Műhely rendeltetés:** épületben vagy építményben kialakított, kizárólag a 7. mellékletben felsorolt bejelentés-köteles gazdasági tevékenységek. A tevékenység céljára szolgáló főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m<sup>2</sup>-t, és a gazdasági tevékenység végzése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
20. **Nem zavaró hatású tevékenység / rendeltetés / funkció / termelés:** az olyan rendeltetés vagy olyan a telken vagy épületben végzett tevékenység, melynek légszennyezési-, zajkibocsátási határértékei nem haladják meg az adott területfelhasználásra jogszabályban meghatározott határértékeket, és nincs zavaró bűzkibocsátása.
21. **Parkolóhely-létesítési kötelezettség:** a telek és a telken lévő építmények rendeltetészerű használatához szükséges telken belül elhelyezendő személygépjárművek száma.
22. **Saroktelek:** az az építési telek, amelyet legalább két szomszédos oldalhatára mentén közút határol.

23. **Sorgarázs:** egymás mellé sorolt, több egységből álló, önálló garázsépítmény.
24. **Szintterületi mutató (szm):** az összes építhető szintterület és a telekterület hányadosa, melynek értéke általános szintterületi mutató értékéből (szmá) és – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető – parkolási szintterületi mutató értékéből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
25. **Szociális bérlakás építése:** olyan új lakóépület építése vagy már meglévő épületben olyan lakás kialakítása,
- amely esetében a lakóépület felépítése vagy a lakás kialakítása költségeit 50 százalékot meghaladó mértékben európai uniós, állami vagy önkormányzati támogatásból finanszírozzák, és a támogatás nyújtásának célja a szociálisan rászoruló vagy más hátrányos helyzetű személyek lakhatási feltételeinek javítása bérlakás építése útján, vagy
  - amely esetében a lakóépület felépítésére vagy a lakás kialakítására az Önkormányzat Képviselő-testülete által elismert szociális bérlakás-építési program keretében kerül sor
26. **Teljes értékű zöldfelület:** melynek a telekre eső lehatárolásán belül legalább a **3A. mellékleten** meghatározott arányban teljes értékű, alá nem épített zöldfelületet kell létesíteni.
27. **Testvérház:** két olyan épület, melyek a közös oldalsó telekhatáron egymáshoz önálló határfallal csatlakoznak és a tömegformálás, építészeti kialakítás és az épület magasság alapján nem számítanak ikerháznak, valamint a nem közös telekhatár mellett oldalkert vagy épülethézag van.
28. **Útsorfa:** 220,0 cm törzsmagasságot és 18,0 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
29. **Zöldtető:** a tetőkert meghatározott vastagságú termőrétegű és növényállományú zöldfelülete (egyszintes növényállományú extenzív, két- vagy háromszintes növényállományú félintenzív, vagy intenzív zöldtető).

## II. FEJEZET KÖZTERÜLETALAKÍTÁSRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

### 3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások

- 4. §**
- (1) A közterületen vagy *közhasználat céljára átadott területen* elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.
  - (2) Közterületen vagy *közhasználat céljára átadott területen* építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
  - (3) Előkert nélküli, meglévő épület esetén a közterület felől az épületbe vezető külső lépcső közterületen részben, vagy egészben akkor létesíthető, ha a szabályos szélességű lépcső és a gyalogosok biztonságát szolgáló korlát együttes szélessége mellett is legalább 1,5 m-es – **KÖu** jelű övezetben legalább 2,0 méteres –, közterületi parkolásra még részlegesen sem igénybe vehető *gyalogos járdafelület* marad.
  - (4) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső a 3,0 m-nél keskenyebb *gyalogos járdafelülettel* rendelkező közterületen nem létesíthető.
  - (5) Közterületen kutyafuttató az egészségügyi és hitéleti rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától mért 50 m távolságon belül nem alakítható ki.

### 4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

- 5. §**
- (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, továbbá a közforgalom számára átadott magánutak mentén útsorfákból álló fasorokat kell telepíteni a fák *közműmentes életterének* biztosítása mellett. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
  - (2) A **KÖu** és **Kt-Kk** övezeti jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.
  - (3) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál, továbbá a legalább 14 méter szélességű közterületek átépítése során biztosítani kell az útpályával párhuzamos legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zöldsávba ültetett, kétoldali fasor kialakításának lehetőségét.

### 5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás

- 6. §**
- (1) A közterület alá építményrész nem nyúlhat.

- (2) Közterületi előlépcső felett a közterületi gyalogos úrszelvény magasságát szerkezeti elemmel nem szűkítő esővédő előtető létesíthető.

## 6. Magánút, közhasználat céljára átadott terület

- 7. §**
- (1) Új magánút csak a **VI-2/IV-6/3L** jelű építési övezet területén alakítható ki, más helyen magánút új telek feltárása céljából nem létesíthető.
- (2) A magánút helyét a **3A. melléklet** rögzíti, mely
- legkisebb szélessége – a gyalogút kivételével - 12,0 méter lehet, és
  - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alkalmas új építési telek feltárására, és
  - csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút lehet.
- (3) A **magánút kialakítása** során az építési telek, a telek ellátása érdekében
- a szükséges közművezetékek, energia- és hírközlési rendszerek vezetékének elhelyezését, továbbá a térvilágítást és felszíni vízelvezetést biztosítani kell,
  - a 10 méternél szélesebb keresztmetszet esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező,
  - a magánút zsákutcaként legfeljebb 250 méter hosszú lehet, 30 méternél hosszabb esetben a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő fordulót kell kialakítani.
- (4) A magánúttal feltárt telkeket úgy kell kialakítani, és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- (5) Kialakított magánút nem szüntethető meg.
- (6) A **3A. mellékleten közhasználat céljára átadott területként jelölt területen** csak gyalogos- és kerékpáros felület, továbbá az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú *parkoló* létesíthető.

## III. FEJEZET

### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

#### 7. Telekalakítás

- 8. §**
- (1) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet
- (2) A területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) A **3A. mellékleten** szabályozási vonal által közterületté váló telekrészen álló épület szintterülete nem növelhető.
- (4) A **3A. mellékleten** rögzített „*javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal*” nem kötelező jelleggel a közterület egy részének a telekhez való csatolását jelzi, ami a telekalakítás során figyelmen kívül hagyható és a telek ez esetben nem számít rendezetlen teleknek.
- (5) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely eredményeként egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozik.
- (6) Új úszótelek nem alakítható ki.
- (7) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha
- a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a **2. mellékletben** az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek, vagy legalább annak jobban megfelelnek,
  - a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókerterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,
  - a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá
  - a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.
- (8) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott "a kialakítható legkisebb telek" területe, legkisebb telekszélesség, és mélység előírásoktól eltérő - műszakilag szükséges -

méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha a közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik.

- (9) A szabályozási terven jelölt közterületi telekalakítás abban az esetben is megengedett, amennyiben a visszamaradó telek területének paraméterei az építési övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg.

## 8. Kerületi elővásárlási jog

9. § A rendezett településfejlődés biztosítása érdekében „*tervezett kerületi elővásárlási joggal*” érintett ingatlanokat a **6. melléklet** és a **3B. melléklet** tartalmazza.

## IV. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

10. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) Egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.
- (3) Az **Lke-1** jelű építési övezetben lévő építési telken keletkező csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, a csapadékvizet építési telken belül kell helyben tartani, elszikkasztani.
- (4) Az **Lk-1/IV-6**, **Ln-3/IV-6** és a **Vi-2/IV-6**, illetve **Vi-3/IV-6** jelű építési övezet területén új beépítés esetén a nem zöldtetőként kialakított tetőzet vagy burkolt felület növekedéséből adódó többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- (5) A területen új, terepszint feletti távhővezeték nem létesíthető, a meglévő terepszint feletti távhővezetékek a hibaelhárítás mértékét, karbantartási kötelezettségét meghaladó felújítása, átépítése csak terepszint alá történő áthelyezéssel történhet.
- (6) Feleslegessé vált közműhálózatot, szolgáltató hálózatot, vagy létesítményt el kell távolítani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt és a bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- (7) Záportározót kell létesíteni, amennyiben a telek beépítettsége, burkoltságának növelése miatt az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét. A záportározó méretét a befogadó kapacitás ismerete alapján kell meghatározni, annak hiányában úgy kell meghatározni, hogy a beruházás előtti és a beruházás utáni tető- és burkolt felületek különbözetére számolva - a zöldtető figyelmen kívül hagyásával –
- minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> tető- és burkolt többletfelület vízszintes vetületi területére számolva 1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani, és
  - a záportározó túlfolyójából fékezetten kivezethető vízmennyiséget úgy kell meghatározni, hogy a vízkifolyás intenzitása nem haladhatja meg a telekről a beruházást megelőző vízkifolyás intenzitását.
- (8) Felszín alatti beépítéssel a felszín alatti vizek áramlási útját nem szabad lezárni, a vizek továbbvezetését meg kell oldani.

## V. FEJEZET AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### 9. A beépítésre vonatkozó általános előírások

11. § (1) Az építési helyet az általános szabályok szerint a beépítési módnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerti méret határozza meg, kivéve ha
- az építési övezet előírása, vagy
  - a **3A. mellékleten** feltüntetett építési hely, vagy valamely építési határvonal másként határozza meg.
- (2) Az építési helyen kívülre nyúlhat – az OTÉK-ban megengedetteken kívül (eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pincésinti megközelítést biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala) –
- az előkert előírt méretébe – előtető, legfeljebb 1,5 m benyúlással erkély, zárterkély, árnyékoló szerkezet,

- b) a legalább 4,0 méteres oldalkert előírt méretébe legfeljebb 1,0 méterig erkély, előlépcső, előtető.
- (3) A hátsókertben melléképület a **16.§** -ban felsorolt feltételekkel és akkor létesíthető, ha az építési övezet lehetővé teszi.
- (4) Előkertben – a jogszabályban szereplő melléképítményeken, valamint személybejárat előtti fedett előtéren túlmenően – sem önálló építményként, sem épület részeként nem helyezhető el lábon álló kerti tető.
- (5) A **3A. mellékleten** a „*telek be nem építhető része*” lehatároláson belül
- épület nem helyezhető el,
  - területének legalább 70 %-át, vagy az építési övezetben előírt arány mértékéig zöldfelületként kell kialakítani és a továbbiakban fenntartani.
- (6) A **3A. mellékleten** a „*telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része*” lehatároláson belül
- épület nem helyezhető el,
  - a burkolt felületek aránya
    - közhasználatú rekreációs rendeltetés esetén legfeljebb 50%,
    - egyéb esetben 25%
- lehet.
- (7) A **3A. mellékleten** a „*kötelező védőzöldsáv*” lehatároláson belül
- épület nem helyezhető el,
  - a jelölt sávban fasort, vagy háromszintes növényállománnyal beültetett zöldsávot kell létesíteni,
  - 10,0 méteres előírt szélesség esetén nagy koronát növesztő, várostűrő, lombhullató fák telepítendőek több sorba, 3,0-3,0 méteres sortávolsággal és 6,0-6,0 méteres tőtávolsággal,
  - 5,0 méteres előírt szélesség esetén nagy koronát növesztő, várostűrő, lombhullató fák telepítendőek egy sorba, 6,0-6,0 méteres tőtávolsággal,
  - a védőzöldsáv telekhatár felőli külső szélén 1 sor cserjesáv telepítendő, a szabad felületek füvesítendőek,
  - a burkolt felületek összterülete a 20%-ot nem haladhatja meg.
- (8) A **3A. mellékleten** az „*építési hely meghatározott arányban zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része*” lehatároláson belül
- a lehatárolás legalább felén zöldfelületet, vagy
  - mélygarázs feletti tetőkerti zöldtetőként, legalább félintenzív zöldtetőt kell kialakítani.

## 10. A terepszint alatti beépítés szabályai

- 12. §** (1) Terepszint alatti építmény, vagy épület terepszint alatti része
- nem nyúlhat be sem a hátsókert, sem az oldalkert előírt területébe,
  - az előkertbe kizárólag akkor nyúlhat, ha az építési övezet azt lehetővé teszi.
- (2) Önálló terepszint alatti építmény akkor létesíthető, ha
- zárófödémén tetőkert létesül, és
  - annak minimum 2/3-án legalább félintenzív zöldtető kerül kialakításra.
- (3) Épület terepszint alatti része túlnyúlhat a beépítésbe beszámító épületkontúron, és ha a túlnyúlás mérete nagyobb, mint 50 m<sup>2</sup>, akkor a túlnyúló épületrész legalább 2/3-án félintenzív zöldtetőt kell kialakítani.

## 11. A beépítésre vonatkozó további előírások

- 13. §** (1) Amennyiben a hőszigetelés csökkentése érdekében a **Vi** és a **Gksz** jelű építési övezetben az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített alapterületű új épület zárófödémének minimum 80%-án, legalább egyszintes növényállományú, biológiailag aktív *zöldtető* létesül, az építési övezetben megengedett beépíthetőség 2 %-kal növelt értéke alkalmazható.
- (2) Saroktelket is érintő telekegyesítés esetén a *saroktelek* kedvezményes beépítési paraméterei – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret kétszeresének megfelelő telekterület mértékéig alkalmazhatók. Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé *sorgarázs* nem helyezhető el.
- (3) A területen haszonállat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

- (4) Önállóan, vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke) sírhely, krematórium kialakítása kizárólag akkor megengedett, amennyiben az építési övezet előírásai arról külön rendelkeznek.

## 12. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés

- 14. §** (1) Meglévő épületnek az ingatlan beépítettségét növelő bővítése az építési övezetre vonatkozó előírások keretei között abban az esetben lehetséges, ha
- a bővítés eredményeként kialakuló beépítés jellege illeszkedik a környező ingatlanok kialakult vagy átalakuló beépítéséhez, valamint
  - a közvetlenül szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem zavarja.
- (2) Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén, annak kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő emeleti szinten történő bővítése megengedett.

## 13. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások

- 15. §** (1) A **KÖu** és a **Kt-Kk/IV-6/1**, a **Kt-Kk/IV-6/2**, illetve a **Kt-Kk/IV-6/3** jelű övezetek menti telkeken
- a **Vi** jelű építési övezetekben többszintes épületek földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 40%-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen,
  - új épület létesítése vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén a közterület felé néző lakás a közterületi járdától mért padlószint magassága
    - előkert nélküli, utcavonalon álló és a 3,0 méternél kisebb előírt vagy kialakult előkerttel rendelkező beépítés esetén a **Vi** jelű építési övezetekben legalább 3,0 méter kell, hogy legyen,
    - 3,0 méter szélességet meghaladó előírt vagy kialakult méretű előkert esetén a **Vi** jelű építési övezetekben legalább 1,5 méter kell, hogy legyen,
  - Amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30 %-a, de telkenként legfeljebb 7,5 m lehet.

## 14. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

- 16. §** (1) Hátsókertben újonnan elhelyezett *melléképület*(ek) és a hátsó telekhatárral párhuzamos térhatárolóval rendelkező melléképítmény(ek) összevont szélessége nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50 %-a.
- (2) Meglévő beépítés esetén *melléképület*ben gépjárműtárolót úgy lehet létesíteni, hogy az
- a szomszédos telkeken álló melléképületekkel lehetőleg tömbösített formában épüljenek,
  - a megközelítését biztosító – telken belüli – közlekedő felület a lehető legkisebb mértékű legyen,
  - a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.
- (3) *Műhely* és sport *rendeltetésű melléképület* kizárólag építési helyen belül helyezhető el.
- (4) Az egyes telkeken *melléképület* az övezeti előírások keretei között, legfeljebb a telek területének 10%-át nem meghaladó beépített alapterülettel, legfeljebb 3,0 méter párkánymagassággal létesíthető úgy, hogy az épület legmagasabb pontja legfeljebb 6,0 méter lehet.

## 15. A szintterületi mutató alkalmazása

- 17. §** (1) Az általános szintterületet az OTÉK előírásai alapján kell számítani, melybe
- nem kell beszámítani a **(2) bekezdés** szerinti parkolási szintterületbe beszámítható épületrészeket,
  - amennyiben a parkolási szintterület külön nem kerül figyelembevételre, akkor a **(2) bekezdés** szerinti épületrészek az általános szintterületbe számítandók be.
- (2) A parkolási szintterületbe kizárólag a parkoláshoz szükséges építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe beszámítandó az épületen belül
- a parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
  - a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér,
  - a lehajtó és felhajtó rámpa,
  - a parkolóterületen belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá

- e) a parkolóval azonos szinten lévő, a parkoló üzemeltetését szolgáló helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár területe, melyek beszámítása során az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe is hozzászámolandó, továbbá hozzáadódik az általános szintterülethez tartozó építményrésztől elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az nem kerül beszámításra az általános szintterületbe.

---

## VI. FEJEZET

### KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK

---

#### 16. A kötöttpályás és a légi közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályok

- 18. §**
- (1) A gyorsvasút (metró) védősávjában építmény csak a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján és a biztonsági követelmények betartásával helyezhető el. A védősávok ábrázolását a rendelet **3B. melléklete** tartalmazza.
  - (2) A MÁV Zrt. Budapest – Szob vasútvonal szélső vágányától számított 50,0 méteren belül építmény csak a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján, és a biztonsági követelmények betartásával létesíthető.
  - (3) Helikopter leszállóhely csak egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetés elhelyezése esetén létesíthető.

---

## VII. FEJEZET

### A GÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI

---

#### 17. A szükséges személygépjármű parkolóhelyek biztosításának szabályai

- 19. §**
- (1) A terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a személygépjármű elhelyezés, *parkolóhely-létesítési kötelezettség* szempontjából öt kategóriára oszlik:
    - a) az **Ln-3** és **Ln-T** jelű **nagyvárosias** lakóterületek építési övezeteire,
    - b) az **Lk-1** és **Lke-1** jelű **kis- és kertvárosias** lakóterületek építési övezeteire,
    - c) a **Vi-2** és **Vi-3** jelű **intézményi** területek építési övezeteire,
    - d) a **Gksz** jelű **gazdasági** területek építési övezeteire.
    - e) a **K-Rek** jelű **különleges** területek építési övezeteire.
  - (2) A *parkolóhely-létesítési kötelezettséget* a **4. melléklet**ben meghatározottak szerinti mértékben – a **21.§**-ben meghatározott esetek kivételével –, az adott ingatlanon belül kell teljesíteni.
  - (3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség – a **21.§ (1) és (2) bekezdés** szerinti esetekben – részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható.
  - (4) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken kívüli – 500 m-en belüli közterületi felszíni parkolóban és parkoló-építményben, vagy önálló nem közterületi parkoló-építményben történő – parkolással való kiváltására, valamint parkolóhely létesítési engedély igénybevételére a közterületi parkolásról szóló helyi rendeletben meghatározottak szerint – van mód.
  - (5) A számítással kapott parkolóhelyek száma felfelé kerekítendő.
  - (6) Vegyes rendeltetésű épület esetében az épülethez tartozó parkolóhely-létesítési kötelezettséget a különböző rendeltetésekhez tartozó parkolóhely-létesítési kötelezettségeket összesítve kell meghatározni.
  - (7) A telken a parkolóhely-létesítési kötelezettségnél több parkolóhely is kialakítható.
  - (8) Az 1,0 hektár alatti zöldterületek esetében az elhelyezhető rendeltetésre nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.
  - (9) Az 1,0 hektár feletti zöldterületek kivételével a beépítésre nem szánt övezeteken elhelyezendő rendeltetések esetében nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.
- 20. §**
- (1) Új, 6 férőhely feletti közterületi és telken belüli felszíni *parkoló* csak intenzíven fásított parkolóként létesíthető.



- (2) Felszíni személygépjármű várakozóhely kialakítása során az alábbi rendelkezéseket kell betartani:
  - a) szilárd burkolatú felület létesítendő,
  - b) újonnan létesülő felszíni *parkoló* felületéről az olajjal szennyeződő elfolyó csapadékvíz előtisztítást követően vezethető a befogadóba.
- (3) Terepszint alatti építmény, mélygarázs feletti parkolót szintén fásított parkolóként kell kialakítani, mely esetben a fák ültetéséhez a fásítandó parkoló alatti terepszint alatti építmény, *mélygarázs* szerkezetében legalább 2,0 méter mély és minimum 12,0 m<sup>3</sup> termőtalajt befogadó térrészt kell kialakítani az ültetőgödör számára.

- 21. §**
- (1) A *parkolóhely-létesítési kötelezettség* 100%-a biztosítható közterületen új parkoló építésével, ha
    - a) meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben műszaki szempontból nem alakítható ki;
    - b) meglévő épület átalakításánál a telekre való be- és kihajtás műszakilag nem biztosítható vagy forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
    - c) a telek geometriai méretei (10,0 méternél keskenyebb telekszélesség vagy 30,0 méternél kisebb telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;
    - d) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet található, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
    - e) bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység bővítés történik;
    - f) a telken nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi rendeltetés bővítés történik;
    - g) a telken sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;
    - h) a telken egyházi célú rendeltetési egység bővítés kerül elhelyezésre;
    - i) a már kialakult úszótelken elhelyezkedő épület esetében az épület bővítése, vagy a rendeltetési egységeinek, valamint az épület egészének rendeltetésváltoztatása történik.
  - (2) A *parkolóhely-létesítési kötelezettség* legfeljebb 50%-a biztosítható közterületen új parkoló építésével, amennyiben:
    - a) új szociális bérlakás építése, vagy meglévő bővítése történik;
    - b) új nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi létesítmény bővítés történik;
    - c) új sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység építés történik;
    - d) a telken egyházi célú rendeltetési egység kerül elhelyezésre;
    - e) új bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység fejlesztése történik.
  - (3) Az **(1)-(2) bekezdésben** fel nem sorolt esetekben a *parkolóhely-létesítési kötelezettség* 12%-a, de legfeljebb 9 darab parkolóhely biztosítható közterületen új parkoló építésével.
  - (4) Emelőszerkezetes parkoló-berendezésen, parkológépen biztosított parkolóhely
    - a) kizárólag épületen belül vagy építményben, és csak személygépkocsi elhelyezése céljából, az önálló gépjármű használatot biztosító módon telepíthető, és beszerelés után nem távolítható el;
    - b) a **4. melléklet** szerint meghatározott parkolóhely-létesítési kötelezettség legfeljebb 20%-ának mértékéig telepíthető;
    - c) a **4. melléklet** szerint meghatározott parkolóhely létesítési kötelezettségen felül számbeli korlátozás nélkül telepíthető;
    - d) közforgalmú parkolóházban és garázsban korlátozás nélkül telepíthető;
    - e) előkertben csak terepszint alá süllyeszthető emelőszerkezetként telepíthető.
  - (5) *Átmeneti felszíni parkoló* létesítése során
    - a) az üzemeltetésből adódó talajszennyezést meg kell akadályozni,
    - b) a telken lévő fás szárú növényzetet a parkolóhelyek kiosztásánál figyelembe kell venni,
    - c) a fásított parkoló kialakításához a konténeres fátelépítés is megengedett.

## 18. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

- 22. §**
- (1) Minden új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési lehetőséget az **5. melléklet** szerint kell biztosítani.
  - (2) A legalább öt önálló lakó rendeltetési egységet tartalmazó épület, valamint a legalább 15 db kerékpártároló-létesítési kötelezettségű funkció esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből – földszinten, magasszinten vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.

- (3) A (2) bekezdés szerinti helység alapterülete
- 5-20 db számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 8,0 m<sup>2</sup>;
  - 21-35 db szám közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10,0 m<sup>2</sup>;
  - 35 -50 db szám közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 12,0 m<sup>2</sup>;
  - 51-65 db szám közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 14,0 m<sup>2</sup>;
  - 66-80 db szám közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 16,0 m<sup>2</sup>;
  - 81-100 db szám közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 18,0 m<sup>2</sup>;
  - 101-200 db szám közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 24,0 m<sup>2</sup>, továbbá
  - 201 darabnál több kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén egységenként legalább 30,0 m<sup>2</sup> kell, hogy legyen.
- (4) Közterületi kerékpártárolók telepítésének előírásai:
- járdára telepített esetben a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett visszamaradó – kerékpárral el nem foglalt – gyalogos járdafelület (gyalogossáv) szélessége legalább 1,5 méter legyen,
  - a kerékpár vázát lehajolás nélkül rögzítő, kb. 80 cm magasságú támasztókeretek egymástól legalább 120 cm távolságra telepíthetők,
  - a kerékpártárolók fölé esővédő tető helyezhető,
  - lakótelepi közterületen zárt kerékpártároló szekrény legfeljebb 3,0 méter hosszban telepíthető.

### 19. A szükséges autóbusz tárolók biztosításának szabályai

23. § Új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához, azok minden 200 férőhelye után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani, az alábbi esetekben:
- 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű rendeltetési egységnél,
  - 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,
  - 300 munkavállalónál többet foglalkoztató ipari, raktározási telephelyen,
  - 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

### 20. A szükséges tehergépjármű tárolók biztosításának szabályai

24. § (1) Áruszállításhoz az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.
- (2) Meglévő épület esetében az utólag létesülő és rendszeres áruszállítást igénylő
- 300 m<sup>2</sup> nettó alapterületnél kisebb kereskedelmi-szolgáltató, valamint
  - a telken belüli megállást és rakodást nem lehetővé tevő méretű telken lévő rendeltetési egység ellátása a közterületen kialakított ún. koncentrált rakodóhelyről is biztosítható.
- (3) Gazdasági övezetben lévő területen a tehergépjárművek várakozását és tárolását a telken belül kell biztosítani.

## MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

### VIII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

25. § Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

### IX. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK

#### 21. Lakóterületek általános előírásai

26. § (1) Az **lakóterületek főként** szabadon álló, vagy oldalhatáron, vagy telepszerűen úszótelken álló beépítésű építési övezetei az egy vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, jellemzően lakóépületek elhelyezésére

szolgálnak.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a lakóterületeken:

- a) lakás,
- b) szállás jellegű,
- c) kereskedelmi, szolgáltató,
- d) közintézményi, úgymint
  - da) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
  - db) hitéleti,
  - dc) kulturális
  - dd) igazgatási, valamint egyéb közintézményi,
- e) irodai,
- f) a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
  - fa) vendéglátó,
  - fb) sport,
  - fc) önálló parkolóház, mélygarázs,
  - fd) *műhely, továbbá*
  - fe) a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyéb

rendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.

(3) Az **(1) bekezdés** szerinti önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár).

(4) A lakóterületi építési övezetek területén

- a) ipar, raktározás, valamint nagykereskedelem,
- b) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási helyiség,
- c) üzemanyagtöltő állomás

sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(5) A lakások és közös helyiségek nem a lakhatással összefüggő célra való rendeltetés-módosítása csak abban az esetben valósítható meg, ha ez a meglévő lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarja – így különösen jelentős ügyfélforgalom, zaj, hulladék – és a tevékenység folytatásához a jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók.

(6) Lakóterületen – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – kizárólag a **KÖu** jelű övezetek menti teleksorban helyezhető el 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 1500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.

(7) Lakóterület bármely telkén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – egy *főépület* helyezhető el.

(8) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény és
- e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(9) A telek építési övezetben előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.

**27. §** (1) Új, vegyes rendeltetésű épületben, 10 férőhelyszámot meghaladó mértékben kialakítandó parkolóhely esetén a háromnál több, nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egységekhez tartozó, több mint három darab parkolót – a lakásokhoz tartozó parkolóktól elkülönítve – úgy kell elhelyezni, hogy azok közterületről vagy *közhasználat céljára átadott területről* közvetlenül megközelíthetők legyenek.

- (2) Meglévő beépítés esetén a *melléképület*ben létesülő járműtároló(ka)t – az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között, a helyszín adottságainak megfelelően – az építési helyen belül, vagy a hátsókertben úgy kell elhelyezni, hogy a járműtároló elhelyezése a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, vagy fejlesztését ne korlátozza.

## 22. Nagyvárosias lakóterületek előírásai (Ln-3, Ln-T)

- 28. §**
- (1) Az **Ln-3/IV-6** jelű építési övezetek területei a városszerkezeti egység jellemzően telepszerűen beépült, azon belül szabadonálló beépítésű, nagyvárosias lakóterületei.
- (2) Az építési övezetek területén lakóépületben kiskereskedelmi, vendéglátási rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti vagy pincszinti helyiségcsoportjában létesíthető, szolgáltató tevékenység az épület bármely szintjén folytatható.
- (3) Meglévő épületben új lakás nem létesíthető, lakás megosztással sem.
- (4) Új, telepszerűen kialakított beépítés esetén:
- az épületelhelyezés módját,
  - az épületek gépjárművel való megközelítését,
  - a gépjármű-tárolásra alkalmas felületeket, valamint
  - az egyes épületek magasságát, továbbá
  - a gyalogos kapcsolatok és zöldfelületek kialakítását
- a környezeti adottságokhoz illeszkedően, egységes építészeti koncepció alapján szükséges meghatározni.
- (5) Melléképület nem létesíthető.
- (6) A telken hulladékartály tároló az elő- és oldalkertben egységes kialakítással elhelyezhető.
- (7) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 1. táblázata** tartalmazza.
- 29. §**
- (1) Az **Ln-3/IV-6/1** jelű építési övezetek területei a városszerkezeti egység szabadonálló beépítésű, telkes vagy tömbtelkes, nagyvárosias lakóterületei, melyek a 16,0 méteres épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az Izzó lakótelep telkes beépítésű részén az épületek saját telke csak egymáshoz illeszkedő kialakítású, sövénnel is takart, legfeljebb 1,6 m magas, áttört kerítéssel keríthető le.
- 30. §**
- (1) Az **Ln-3/IV-6/2** jelű építési övezetek területei a városszerkezeti egység kialakult beépítésű, tömbtelkes, nagyvárosias lakóterületei, melyek a 13,0 méteres épületmagasságot meg nem haladó, lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az övezet területéhez tartoznak a terület közterületi zöldfelületei, amelyek
- rendeltetése elsődlegesen játszótér, sportolásra alkalmas terület, közkert, és
  - parkolás céljára nem hasznosíthatók, és
  - épület a területükön – mérnöki műtárgy kivételével – nem létesíthető.
- 31. §**
- (1) Az **Ln-3/IV-6/3** jelű építési övezetek területei a városszerkezeti egység szabadonálló beépítésű, nagyvárosias lakóterületei, melyek a 17,0 méteres épületmagasságot meg nem haladó, lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) A telkek a megközelítő kiszolgáló utak felé nem keríthető le.
- 32. §**
- (1) Az **Ln-T/IV-6** jelű építési övezetek területei a városszerkezeti egység jellemzően úszótelkes beépítésű, nagyvárosias lakóterületei, a "*lakótelepi közterület*" elemmel jelölt telkeken a megengedett építmények elhelyezésére e rendelet közterületen elhelyezhető építményekre vonatkozó előírásait az **(2)-(3) bekezdésben** foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) Az övezet "*lakótelepi közterület*" elemmel jelölt területén
- park,
  - játszótér, a játszótérhez kapcsolódó, azt kiszolgáló épület,

- c) sportpálya, gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló,
  - d) lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő építmény,
  - e) köztárgy, kerti építmény, köztéri műalkotások,
  - f) közmű építmény, továbbá
  - g) közterületi pavilon – a szabályozási terven „közterület zöldfelületként fenntartandó / kialakítandó része” lehatárolással jelölt terület kivételével létesíthető.
- (3) A „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területen
- a) a meglévő zöldfelületek mértéke nem csökkenhet,
  - b) a terepszint feletti beépítés mértéke nem haladhatja meg a „lakótelepi közterület” összterületének 5%-át,
  - c) több építmény is elhelyezhető, de egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 50 m<sup>2</sup>-t,
  - d) az épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet.
- (4) Lakótelepi építési övezetben az úszótelkes épülethez utólagosan külső lift létesíthető, melynek elhelyezése érdekében a közterületi telekhatár a szabályozási terv módosítása nélkül akkor változtatható meg, ha:
- a) a lift építésével érintett területen a közterületi telekhatárt a telekalakítás során a közterület irányába legfeljebb 3,0 méterrel és legfeljebb 5,0 méteres hosszban szükséges megváltoztatni, továbbá
  - b) az adott közterületi szakaszon nincs közmű, és a lift elhelyezése nem igényli a közeli közművek kiváltását.
- (5) Az **Ln-T/IV-6/1** és **Ln-T/IV-6/2** jelű építési övezetek úszótelkein
- a) csak lakóépület létesíthető,
  - b) telekre vonatkozóan beépítési paraméter nincs meghatározva,
  - c) meglévő épülethez utólagosan felvonó létesíthető a **(4) bekezdés** figyelembevételével.
- (6) Az **Ln-T/IV-6/Ga** jelű építési övezetek úszótelkein kizárólag csoportos gépjárműtároló létesíthető, a meglévő beépítési konfiguráció figyelembevételével. Az övezet területén további úszótelek e célra nem alakítható ki.
- (7) Az **Ln-T/IV-6/I** jelű építési övezet intézményi célú tartalékterület.
- (8) A meglévő lakások statikai szakvélemény alapján összevonhatók, amennyiben az összenyitás az épület szerkezetét kedvezőtlenül nem befolyásolja.

### 23. Kisvárosias lakóterületek előírásai (Lk-1)

- 33. §**
- (1) Az **Lk-1/IV-6** jelű építési övezetek területei a városszerkezeti egység jellemzően alacsony-intenzív beépítésű, kisvárosias lakóterületei.
  - (2) Az építési övezetek területén lakóépületben kiskereskedelmi, vendéglátási rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető, szolgáltató tevékenység az épület bármely szintjén folytatható, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.
  - (3) Új beépítés esetén a jogszabályokban a lakásokhoz előírt számú parkoló legalább 60%-át a pinceszinten vagy az épület földszintjén kell elhelyezni, önálló garázsépület nem létesíthető.
  - (4) *Melléképület* nem létesíthető, kivéve, ha az építési övezet előírása lehetővé teszi.
  - (5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 2. táblázata** tartalmazza.
- 34. §**
- (1) Az **Lk-1/IV-6/1** és az **Lk-1/IV-6/2** jelű építési övezetek területén a kialakult beépítés jellemzőinek megőrzésével szabad a zártos (csoportházas) beépítési módú területen építési tevékenységet folytatni.
  - (2) A kialakult beépítés építészeti jellemzői nem változtathatóak meg, bármely bővítés vagy átalakítás során
    - a) bővítés csak a meglévő épülettömegben belül lehetséges a tetőtérben,
    - b) a meglévő beépítési magasság és a párkánymagasság, továbbá a tetőidom nem változhat új tetőtéri beépítés esetén sem,
    - c) épület vízszintes terjedelme nem növelhető,
    - d) az épület tömegével illeszkedjen a kialakult egységes építészeti kompozícióhoz.
  - (3) Minden teljes 175,0 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység létesíthető.

- 35. §** (1) Az **Lk-1/IV-6/3** jelű építési övezetek területén a szabadonálló beépítési mód szerint lehet új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni.
- (2) Az övezet még be nem épített telkén az övezet hasonló adottságú telkének (76334/34 hrsz) beépítéséhez illeszkedő épület, épületegyüttes létesíthető.
- (3) Az építési övezet területén minden teljes 80 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (4) Egy telken legfeljebb két *főépület* létesíthető.
- (5) Új épület elhelyezése során földszinti lakások kialakítása esetén a földszinti padlószint magassága legalább 0,6 méter és legalább MÁSZ + 1,3 mBf magasságú lehet.
- (6) A telken nem létesíthető
- melléképület,
  - sorgarázs,
  - önálló hulladékartály-tároló.
- 36. §** (1) Az **Lk-1/IV-6/4** jelű építési övezetek területén a szabadonálló beépítési mód szerint lehet új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni.
- (2) Egy telken több *főépület* is létesíthető.
- (3) Az épületek rendeltetése szerint a **KÖu-3/IV-6** övezet határától számított 50,0 méteren belül
- nem létesíthető: lakás, oktatási-, nevelési rendeltetés, otthonturizmus szociális rendeltetés, fekvőbeteg ellátó egészségügyi rendeltetés,
  - a lakosság közvetlen ellátását szolgáló egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató rendeltetés létesíthető,
  - legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> nettó kereskedelmi célú szintterület helyezhető el.
- (4) Lakás csak a **3A. melléklet**en jelöltek szerint a **KÖu-3/IV-6** övezet határától számított 50,0 méteren túl létesíthető.
- (5) A Szilas-lakópark telkeihez csatlakozóan többlakásos lakóépület létesíthető, legfeljebb 10 lakással.
- (6) 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb nettó szintterületű kereskedelmi rendeltetés esetén annak gépjárművel való megközelítése és árufeltöltése csak a Szilágyi utca felől történhet.

## 24. Kertvárosias lakóterületek előírásai (Lke-1)

- 37. §** (1) Az **Lke-1/IV-6** jelű építési övezetek területei a városszerkezeti egység jellemzően intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületei, melyek a 7,5 méteres épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Egy telken – amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik –
- egy főépület helyezhető el,
  - minden teljes 200 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, de
  - legfeljebb 2 lakás létesíthető.
- (3) A telken a parkolóhely-létesítési kötelezettség teljesítése során
- az előkert területén felszíni parkoló nem létesíthető, kivéve, ha a meglévő épület akadályozza a gépjármű előkerten túli bejutását a telekre,
  - gépjárműtároló a hátsókertben elhelyezhető a **16.§** betartásával.
- (4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 3. táblázata** tartalmazza.
- 38. §** (1) Az **Lke-1/IV-6/1** jelű építési övezetben az ikres beépítési mód szerint lehet új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni.

- (2) Az övezetben elhelyezhető ikerház vagy testvérház.
- (3) Az épületnek az ikertelek közös oldalhatárán csatlakoznia kell a szomszédos ikertelken lévő tűzfalhoz.
- (4) Testvérház kialakítása során
- a) a két egymáshoz csatlakozó épület utcai homlokzati fala a közös telekhatártól számított mindkét irányban legalább 3,0-3,0 méter hosszú szakaszon egy vonalban illeszkedjen egymáshoz;
  - b) a két épület beépítésbe beszámító kontúrja a megfelelő oldal- és hátsókerti méret betartása mellett eltérhet egymáshoz képest
    - ba) a telek nem közös oldalhatárának irányába és
    - bb) a hátsókert irányába, a csatlakozó szomszédos tűzfal hosszához képest legfeljebb 3,0 méterre.
- (5) Az épület telekhatáron való csatlakozása során
- a) a csatlakozó párkánymagasság legfeljebb 0,6 m-rel lehet magasabb a meglévő csatlakozó párkánymagasságnál,
  - b) a tetőtéri beépítés megengedett akkor is, ha a szomszéd épület tetőtere nem beépített.
- 39. §** (1) Az **Lke-1/IV-6/2**, **Lke-1/IV-6/3** és az **Lke-1/IV-6/4** jelű építési övezetek területén az oldalhatáros beépítési mód szerint lehet új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni.
- (2) Az oldalhatáros építési helyen belül az épület csurgótávolságra, azaz a telekhatártól legalább 1,0 méterre helyezendő.
- (3) Meglévő épület a csurgótávolság elhagyásával bővíthető, amennyiben határfala a telekhatáron áll.
- (4) Az **Lke-1/IV-6/3** és **Lke-1/IV-6/4** építési övezetben, ha a telekszélesség a 16 métert eléri, akkor az oldalhatáros építési helyen belül az épület szabadonálló jelleggel is elhelyezhető, melynek során
- a) a szomszédos telek épületétől a telepítési távolságot be kell tartani,
  - b) az oldalhatáros építési helyen belül az épületet a telek oldalhatárától legalább 3,0 méterre kell elhelyezni.
- (5) A szomszédos oldalhatáron álló épülethez – amennyiben nincs csurgótávolság és az épületszerkezeti kialakítás lehetővé teszi – ikresen is lehet csatlakozni.
- 40. §** (1) Az **Lke-1/IV-6/5** jelű építési övezetek területén a szabadonálló beépítési mód szerint lehet új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni.
- (2) A telken több épület helyezhető el.
- (3) A meglévő épületek nem bővíthetők, melléképület nem létesíthető.
- 41. §** (1) Az **Lke-1/IV-6/11** jelű építési övezetek területén a környező, szomszédos beépítésekhez illeszkedő épületelhelyezéssel a zártosú beépítési mód szerint lehet új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni.
- (2) Előkert nincs.
- (3) Új épület elhelyezése során az épület legalább az egyik telekhatáron álljon, és
- a) az épület másik határfala a másik telekhatáron állhat, vagy
  - b) a másik telekhatár felé épülethézag létesíthető.
- (4) Az épülethézag mérete a beépítési magasság fele, de legalább 3,0 méter, a telepítési távolság betartása mellett.
- (5) Lakóépület létesíthető, de
- a) amennyiben a telken létesülő összes szintterület több, mint 40%-án lakásrendeltetés jön létre – a rendeltetismódosítást is beleértve –, akkor a telekre vonatkozó szintterületet a **2. melléklet 3. táblázata** alacsonyabb „L” jelzésű értéke alapján kell meghatározni,
  - b) új épület elhelyezése esetén a földszinten az Iglói utca és a Fóti út felé nézően kialakított lakásrendeltetés nem megengedett, meglévő épület földszinti rendeltetése lakás céljára nem alakítható át.
- 42. §** (1) Az **Lke-1/IV-6/21**, **Lke-1/IV-6/31** jelű építési övezetek területén szabadonálló beépítési mód szerint lehet új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni.
- (2) Az **Lke-1/IV-6/21** övezet területén a **26. §** rendeltetéseivel

- a) a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények
  - b) legfeljebb 1 szolgálati lakás helyezhető el.
- (3) Az **Lke-1/IV-6/31** övezet területén a **26.§** rendelkezései közül a lakosság közvetlen ellátását szolgáló kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények létesíthető.

---

## X. FEJEZET

### VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLETEK

---

#### 25. Intézményi területek általános előírásai

- 43. §**
- (1) A **Vi** jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, többnyire a lakosság alapfokú igényeit szolgáló közhasználatú intézményei, továbbá egyéb intézmények, irodai rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, és amelyek területén kivételesen – ha azt az építési övezet lehetővé teszi – lakás is létesíthető.
  - (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az **(1) bekezdésben** foglaltakon túl – az intézményterületeken
    - a) irodai,
    - b) igazgatási,
    - c) nevelési, oktatási,
    - d) egészségügyi, szociális
    - e) kulturális,
    - f) kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű,
    - g) közösségi szórakoztató – akkor, ha az építési övezet előírása ezt nem tiltja,
    - h) hitéleti,
    - i) sport,
    - j) nem üzemi technológiájú kutatási, fejlesztési,
    - k) nem zavaró hatású és a környezetet nem terhelő egyéb gazdasági,
    - l) parkolási (önálló terepszint alatti építmény, mélygarázs),  
rendeltetés létesíthető, továbbá
    - m) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás, valamint
    - n) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások az megengedik.
  - (3) Az **(2) bekezdésben** felsoroltakon kívül
    - a) üzemanyagtöltő állomás, autósó más rendeltetésű épületben,
    - b) kutatás, fejlesztés üzemi technológiájú épülete,
    - c) jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló épület,
    - d) a fő rendeltetést, vagy a főépületet szolgáló kiszolgáló épület  
kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi.
  - (4) Az építési övezetben megengedett rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.
  - (5) Az építési övezetek területén **nem létesíthető** és meglévő épület használati módját az alább célra megváltoztatni nem lehet
    - a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület,
    - b) ipari, nagykereskedelmi, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület, és
    - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
    - d) új telepítéssel üzemanyagtöltő állomás, autósó.
  - (6) Az övezetek területén melléképítmények közül
    - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
    - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
    - c) hulladék-tartály-tároló,



- d) kerti építmény és
  - e) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (7) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.
  - (8) A telek építési övezetben előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.
  - (9) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó és a jogszabályok szerint számított mennyiségű személygépjármű-parkoló legalább 75%-át a főrendeltetésű épületen belül vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.
  - (10) A parkolásra fordítható *szintterületi mutató* – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik - kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.
  - (11) Amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik, közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30 %-a, de telkenként legfeljebb 7,5 m lehet.
  - (12) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 4. táblázata** tartalmazza.

## 26. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területek előírásai (Vi-2)

- 44. §**
- (1) A **Vi-2/IV-6** jelű építési övezetek részben a lakosság alapfokú ellátását szolgáló meglévő és hosszútávon megmaradó, szabadonálló beépítésű közintézmények építési övezetei, ahol lakásépítési lehetőség csak kivételesen, az építési övezet előírása szerint megengedett.
  - (2) A **Vi-2/IV-6/1** és a **Vi-2/IV-6/2** jelű építési övezetek jellemzően a nevelési, oktatási és a lakosság egyéb alapfokú ellátását szolgálják, melyek területén egy telken több főépület létesíthető,
    - a) új épület elhelyezése, a meglévő épület bővítése a **3A. mellékleten** jelölt építési helyen belül lehetséges,
    - b) a meglévő épület bővítésével járó többlet *parkolóhely-létesítési kötelezettség* fásított felszíni parkolóban is biztosítható, amennyiben az csak zöldfelület rovására történhet, akkor közterületen is teljesíthető
    - c) a telek zöldfelületként fenntartandó területén a burkolat nem haladhatja meg az egybefüggően jelölt területének 25%-át.
  - (3) A **Vi-2/IV-6/3** jelű építési övezet területén a **44.§** rendeltetési közül
    - a) nevelési-, oktatási,
    - b) kulturális,
    - c) vendéglátási,
    - d) sport, rekreáció
    - e) természetvédelemmel kapcsolatos oktató, fenntartó, ismeretterjesztő
 rendeltetés létesíthető.
- 45. §**
- (1) Az **Vi-2/IV-6/4** és **Vi-2/IV-6/5** jelű építési övezetek területén a környező, szomszédos beépítésekhez illeszkedő épületelhelyezéssel a zártosú beépítési mód szerint lehet új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni.
  - (2) Az előkert 5,0 méter, de a szomszéd épülethez való zártosú csatlakozás esetén annak megfelelő méretű.
  - (3) Az építési övezetek területén
    - a) minden teljes 80 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével, és
    - b) a telken létesíthető szintterület legfeljebb 40%-a lehet lakásrendeltetés – a rendeltetésmódosítást is beleértve.
  - (4) Új épület elhelyezése során az épület legalább az egyik telekhatáron álljon, és
    - a) az épület másik határfala a másik telekhatáron állhat, vagy
    - b) a másik telekhatár felé épülethézag létesíthető.
  - (5) Az épülethézag mérete a beépítési magasság fele, de legalább 3,0 méter, a telepítési távolság betartása mellett.

- (6) Lakóépület létesíthető, de új épület elhelyezése esetén, a földszinten a közterület felé nézően kialakított lakásrendeltetés nem megengedett, meglévő épület földszinti rendeltetése lakás céljára nem alakítható át.

**46. §** A **Vi-2/IV-6/B** jelű építési övezet területén a meglévő üzemanyagtöltő állomás helyén új üzemanyagtöltő állomás csak a meglévő lakótelkek közterületi határától mért legalább 50 méterre helyezhetők el. A telek zöldfelületként fenntartandó területén a burkolat nem haladhatja meg az egybefüggően jelölt területének 15%-át.

**47. §** (1) A **Vi-2/IV-6/1L**, **Vi-2/IV-6/2L** és a **Vi-2/IV-6/3L** jelű építési övezetek jellemzően intézmények, iroda- és lakóépületek elhelyezésére szolgálnak, melyek területén

- a) beépíthetőségi feltétele a 76331/229, 76552/6, 76331/305, hrsz telkek tekintetében a telekcsoport újraosztása, melynek során mindhárom – **Vi-2/IV-6/1L**, **Vi-2/IV-6/2L**, **Vi-2/IV-6/3L** –, építési övezet területe a szabályozás szerinti telektömbként egyidejűleg kialakításra kerül,
- b) a **3A. mellékleten** jelölt javasolt magánút kialakítása során az érintett telket a **2. melléklet 4. táblázata** szerinti kedvezmény illeti meg,
- c) amennyiben a telken létesülő összes szintterület több, mint 25%-án jön létre lakásrendeltetés – a rendeltetésmódosítást is beleértve –, akkor
  - ca) a telekre vonatkozó szintterületet a **2. melléklet 4. táblázata** alacsonyabb „L” jelzésű értéke alapján kell meghatározni, és
  - cb) a lakások száma nem haladhatja meg a telek területének 150-nel való osztásából eredő kerekítés szabályai szerinti számot,
- d) amennyiben a telken létesülő összes szintterület kevesebb, mint 25%-án jön létre lakásrendeltetés – a rendeltetésmódosítást is beleértve –, akkor a lakások száma nem haladhatja meg a telek területének 250-nel való osztásából eredő a kerekítés szabályai szerinti számot,
- e) lakóépület, vagy lakást is tartalmazó épület elhelyezése esetén a földszinten lakásrendeltetés nem létesíthető,
- f) új épület csak akkor létesíthető, amennyiben telek az Ugró Gyula utca és a Baross utca csomópontja igénybevételével közelíthető meg és hagyható el,
- g) a parkolólétesítési kötelezettség terepszint alatt, vagy földszinti teremgarázsban létesíthető, melynek során
  - ga) a zárófödém legalább felén tetőkerti zöldtetőt kell kialakítani,
  - gb) a teremgarázs legfeljebb 2 ki-behajtóval rendelkezhet.

(2) A **Vi-2/IV-6/3L** jelű építési övezet részben a lakosság alapfokú ellátását szolgáló, szabadonálló beépítésű közintézmények építési övezet, ahol lakásépítési lehetőség csak kivételesen megengedett, a **3A. mellékleten** jelzett alapintézményi funkció elhelyezésére fenntartott tartalékterületen csak alapfokú ellátás rendeltetése helyezhető el.

## 27. Intézményi, a helyi lakosság alapellátását biztosító területek előírásai (Vi-3)

**48. §** (1) A **Vi-3/IV-6** jelű építési övezetek kifejezetten a helyi lakosság ellátását biztosító intézmények, így elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést ellátó épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) A **Vi-3/IV-6/1** jelű építési övezetek jellemzően a lakosság ellátását szolgáló, jellemzően kiskereskedelmi, szolgáltatási vagy vendéglátó épületek elhelyezésére szolgálnak.

- a) úszótelken az épület nem bővíthető,
- b) nem úszótelken az épület alapterületének legfeljebb 15%-ával bővíthető az építési helyen belül,
- c) a *parkolóhely-létesítési kötelezettség a telken kívüli felszíni parkolóban is biztosítható.*

(3) A **Vi-3/IV-6/2** jelű, jellemzően nevelési, oktatási intézmények elhelyezésére szolgáló építési övezetek területén

- a) egy telken több főépület létesíthető,
- b) a meglévő épület bővítésével járó többlet *parkolóhely-létesítési kötelezettség* fásított felszíni parkolóban is biztosítható, amennyiben az csak zöldfelület rovására történhet, akkor közterületen is teljesíthető.

## 28. Az Ugró Gyula utcától északra eső Vi-2 jelű és Zkp/Vi jelű fejlesztési területre vonatkozó kiegészítő előírások (76331/229, 76331/305, 76552/6 hrsz. telkek)

**49. §** (1) Az Ugró Gyula utcától északra eső fejlesztési terület beépítésének feltétele

- a) a terület egészén a **3A. melléklet** szerinti közterületek kialakítása,
- b) a közművek kiépítése,
- c) a telkek megközelítését szolgáló utak kiépítése, beleértve a kapcsolatot biztosító Óceánárok utcáig vezető híd megvalósítását is,
- d) a közterületi fasorok elültetése, és

- e) a telken a védőzöldsáv kialakítása.
- (2) A telkek csak a Baross utca felőli gépjárműves megközelítésének és elhagyásának biztosítása esetén építhetők be.
- (3) A **3A. melléklet**en jelölt közhasználat céljára szolgáló terület kialakítása esetén az érintett telken kedvezmény alkalmazható az építési övezetben meghatározottak szerint. A közhasználatú terület kizárólag gyalogos, vagy kerékpáros felületként alakítható ki.
- (4) A területen az épületek egységesen vagy csak magas, vagy csak lapostetős kialakításúak lehetnek.

---

## XI. FEJEZET

### GAZDASÁGI TERÜLETEK: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK

---

#### 29. Gazdasági területek általános előírásai (Gksz)

- 50. §** (1) A **Gksz** jelű építési övezetek a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetekben – amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el:
- a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás, amely káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt marad,
  - b) kereskedelem,
  - c) ellátás, szolgáltatás,
  - d) kutatás, fejlesztés,
  - e) intézmény,
  - f) iroda,
  - g) szociális,
  - h) parkolási létesítmények.
- (3) A **(2) bekezdés**ben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.
- (4) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az **(2) bekezdés**ben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el
- a) lakás,
  - b) elektromos töltő kivételével üzemanyagtöltő állomás.
- (5) Az építési övezetek területén melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
  - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - d) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (6) A telek építési övezetben előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.
- 51. §** (1) A létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót – beleértve a saját tulajdonú tehergépjárművek elhelyezését szolgáló parkolót is – telken belül terepszinten kizárólag fásított parkolóként kialakítva, továbbá terepszint alatt vagy épületen belül kell elhelyezni.
- (2) Az építési övezetekben az új épület – **KÖu** és **Kt** jelű övezetek felé néző – közterületek felőli homlokzatmagassága nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (3) Az építési övezetekben az egyes önálló épületeket úgy kell elhelyezni, valamint az összetett rendeltetésű épületeket, és az azokkal összefüggő, telken belüli gazdasági forgalmat, a szállítás és a rakodás felületeit úgy kell kialakítani, hogy az a szomszédos, valamint környező lakó- vagy intézményi főrendeltetésű épületek rendeltetészerű használatát ne korlátozza.

- (4) Ahol a terület lakóterülettel határos, vagy attól csak kiszolgáló út választja el, ott a területen létesíthető üzemi funkció új gazdasági bejárata és új teherforgalmú kapu lakóterület felé eső oldalán nem nyitható.
- (5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 5. táblázata** tartalmazza.

---

## XII. FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

---

### 30. Rekreációs és szabadidős területek előírásai (K-Rek)

- 52. §** (1) Az **K-Rek/IV-6** jelű építési övezetek területei a városszerkezeti egység jellemzően szabadonálló beépítésű, sportlétesítmények és az azokat *kiszolgáló* létesítmények elhelyezésére szolgáló, rekreációs és szabadidős tevékenységeknek helyet biztosító területek.
- (2) Épület a sportrendeltetésen kívül
- nem alapfokú nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
  - sportesemények, sportoktatás és nyaraltatás igényeinek kielégítésére szolgáló szállás jellegű,
  - legfeljebb telkenként 300 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű kiskereskedelmi,
  - parkolás céljára szolgáló egyéb terepszint alatti építmény,
  - önálló rendeltetési egységként legfeljebb 2 db szolgálati lakás
- rendeltetés céljára létesíthető.
- (3) A beépítési mód szabadonálló, az építési helyet a **3A. melléklet** határozza meg, annak hiányában
- az előkert mérete 10,0 méter,
  - az oldal és a hátsókeret az épületmagasság méretével azonos, vagy annál nagyobb.
- (4) A telek építési övezetben előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.
- (5) A sportpályák időszakos – legfeljebb 180 napig tartó folyamatos – lefedésére szolgáló, ideiglenes jellegű sátorépítmény akkor is elhelyezhető, ha ezzel nem biztosítható az övezetben előírt beépítési paraméterek betartása. Az ideiglenes jellegű sátorépítmény építési helyen kívül is elhelyezhető.
- (6) A jelen rendelet hatálybalépése előtt sportolás céljára szolgáló telket megosztani csak turisztikai létesítmény, vagy sportlétesítmény számára lehet, a sportfunkció további biztosítása mellett.
- (7) A telkek kialakítása során építési telek csak közterületről szolgálható ki, magánútról megközelíthetően új telkek kialakítása nem megengedett, kivéve, ha a **3A. melléklet** azt külön lehetővé teszi.
- 53. §** (1) A telken belüli parkolás biztosításának szabályai – az építési övezet előírásainak figyelembevételével –
- új épület építésénél vagy meglévő épülethez utólagosan létesülő vagy a többlet parkolási kötelezettséget biztosító parkolóhelyeket
    - elsődlegesen az épület tömegén belül kell kialakítani,
    - fásított felszíni parkolóban csak akkor szabad létesíteni, ha az építési övezet kifejezetten lehetővé teszi,
  - 50 férőhelynél nagyobb befogadóképességű felszíni parkoló létesítése során legfeljebb a parkoló-férőhelyek 25%-a látható el szilárd burkolattal, a fennmaradó 75% gyeprácsos kialakítású lehet, de annak felülete nem számítható be a zöldfelületi mutató értékébe,
  - 100 férőhelynél nagyobb *parkolóhely-létesítési kötelezettség* esetén a *fásított felszíni parkolókat* 50 férőhelyenként legalább 10,0-10,0 méteres egybefüggő zóldsávval tagolni kell,
  - kiszolgáló épületként sorgarázs* nem létesíthető.
- (2) A pinceszint vagy *mélygarázs* feletti 50 négyzetmétert meghaladó zárófödém területének minimum 50 %-án legalább *félintenzív zöldtetőt* kell létesíteni, kivéve, ha ott fásított felszíni parkoló kerül kialakításra.
- (3) Az építési övezet területén nem létesíthető a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára önálló parkolóterület és garázs.
- (4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 6. táblázata** tartalmazza.

## HARMADIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

54. § Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

## XIII. FEJEZET

### KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

#### 31. Közlekedési területek előírásai (KÖu, Kt-Kk)

55. § (1) A **KÖu-3/IV-6** jelű övezet a II. rendű főútvonalak területe, amely elsődlegesen az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál, melyen az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (2) A **KÖu-4/IV-6** jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe, amely elsődlegesen az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (3) A **Kt-Kk** jelű övezetek közül:
- a **Kt-Kk/IV-6/1** jelű övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utak területe,
  - a **Kt-Kk/IV-6/2** jelű övezet a gyűjtő utak területe,
  - a **Kt-Kk/IV-6/3** jelű övezet a kiszolgáló utak területe,
- amelyek az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű- és hírközlési építmények, köztárgyak és zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgálnak.
- (4) Az **(1)-(3)** bekezdések szerinti területeken épület nem létesíthető.

#### 32. Kötőpályás közlekedési területek előírásai (KÖk)

56. § A **KÖk-IV-6** jelű kötőpályás közlekedési terület övezet területe az országos vasúti hálózat vonalai, megállói és állomásai, műtárgyai elhelyezésére szolgál, melyen a vasúti forgalommal kapcsolatos épület helyezhető el.

## XIV. FEJEZET

### ZÖLDTERÜLETEK

#### 33. Közparkok (Zkp) és egyes beépítésre szánt területfelhasználási kategóriák területére eső zöldterületek övezeti előírásai

57. § (1) A **Zkp-IV/6** és a **Zfk/Ln, Zfk/Lk, Zkk/Lk, Zfk/Vi**, jelű övezetekbe a közparkok, közkertek és fásított közterek tartoznak, melyek területe állandóan növényzettel fedett, a klimatikus viszonyok javításán túl a pihenést, testedzést, rekreációt szolgálják. Az övezet területén – a **4-5.§** rendelkezéseinek betartása mellett
- területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a lekerített parkosított területek közbiztonsági okból történő lezárását a sötétedés után, valamint a **c) pont**ban felsorolt esetekben,
  - az övezetek területén kizárólag
    - játszókert, sportkert, kutya futtató,
    - közműlétesítmény, és
    - balesetveszélyes területkeríthető le,
  - a lehetőleg **b) – c) pont** szerinti lekerítés legfeljebb 1,8 magas kerítéssel történhet a sportpálya kivételével, mely a használathoz szükséges magasságú védőkerítéssel keríthető le,
  - a közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe – véve – kertépítészeti eszközökkel, takartan kell kialakítani;

- e) csak a zöldterület mérete alapján és az abban létesülő egyéb rendeltetésekre számított parkolási kötelezettség szerinti felszíni parkoló alakítható ki, más rendeltetés számára nem létesülhet parkoló, kivéve, ha az övezet azt kifejezetten lehetővé teszi;
- f) területén vagy 50,0 méteres környezetében üzemanyagtöltő állomás nem létesíthető sem önállóan, sem más rendeltetésű épületben.
- (2) Az **Zkp-IV/6** jelű övezetek területén **elhelyezhető**
- a) épületnek nem számító építményként
- aa) közpark, sportkert, játszótér létesíthető, és az ezekhez tartozó építmények,
- ab) kerti építmény,
- ac) sportpálya, a testedzést szolgáló egyéb építmény,
- ad) köztéri műalkotás,
- ae) a fenntartáshoz szükséges építmény, továbbá
- af) gyalogos létesítmények építménye (aluljárót és felüljárót is beleértve)
- ag) gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló,
- ah) kutya-futtató,
- ai) a locsolás célját szolgáló fűrt kút, vagy egyéb a locsolást biztosító berendezés;
- b) épületként – ha az övezet lehetővé teszi –
- ba) játszóház,
- bb) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület az övezetben meghatározottak szerint,
- bc) tetőkerti kialakítással mélygarázs – ahol a **3A. melléklet** lehetővé teszi –, valamint
- bd) az **a) pontban** felsoroltakat kiszolgáló épület.
- (3) Az **Zkp/IV-6/1** jelű *közpark* övezet területén a **(2) bekezdés** szerinti területhasználat, építmény, épület valósítható meg.
- (4) Az **Zkp/IV-6/2** jelű *közpark* övezet területén a **(2) bekezdés b) pontja** szerinti épület nem létesíthető.
- (5) A **Zkk-Ln/IV-6**, **Zkk-Lk/IV-6** és a **Zkk-Vi/IV-6** *közkert övezet* a jelentősebb arányban zöldfelülettel rendelkező közterület, melyen
- a) a **(2) bekezdés a) pontja** szerinti területhasználat és építmény valósítható meg,
- b) a **(2) bekezdés b) pont** szerinti épület csak ott létesíthető, ahol a **3A. melléklet** külön jelöléssel azt lehetővé teszi.
- (6) A **Zfk-Lke/IV-6** és a **Zfk-Vi/IV-6** *fásított köztér* övezet a jelentősebb arányban szilárd burkolattal rendelkező, a gyalogos közlekedést, a séta- és pihenőfunkciót szolgáló városi köztér, melynek kialakítása, átépítése közterület alakítási terv alapján történhet, és amelyen épület nem helyezhető el.
- (7) Az előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási célra nem használható.
- (8) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 7. táblázata** tartalmazza.

---

## XV. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

---

### 34. Közjóléti erdő (Ek)

- 58. §** (1) Az **Ek/IV-6** jelű övezet a rekreációs funkciót szolgáló erdőterületek övezete.
- (2) Az övezet területén épületet elhelyezni és sportolási célra közhasználat elől elzárt terület kialakítani csak akkor lehetséges, ha a lakóterületek és a Szilas-patak között korlátlan gyalogos kapcsolat biztosított.
- (3) Az övezet területén
- a) a burkolt felületek összterülete az 5%-ot nem haladhatja meg,
- b) a felszíni gépjármű várakozóhelyeket szilárd burkolattal kell kialakítani.
- (4) Az övezet területén elhelyezhető:
- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
- b) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmény,
- c) ismeretterjesztés építménye,
- d) a terület fenntartásához szükséges építmény.

- (5) Az övezet területén elhelyezhető épület számára kialakítható telek nagysága legalább 10 000 m<sup>2</sup>, amelyen egyenként maximum 300 m<sup>2</sup> alapterületű épületek helyezhetők el.
- (6) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 8. táblázata** tartalmazza.

---

## XVI. FEJEZET VÍZFOLYÁS

---

### 35. Folyóvizek medre és partja (Vf)

- 59. §**
- (1) Az **Vf/IV-6** jelű övezet a Szilas-patak medrének és parti sávjának övezete.
- (2) Az övezet területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (4) Az övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül elhelyezhető:
- a) árvízvédelmi építmény,
  - b) önálló kerékpárút és gyalogút,
  - c) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmény,
  - d) ismeretterjesztést szolgáló építmény,
  - e) a terület fenntartásához szükséges építmény.
- (5) A Szilas-patak part éleitől mindkét oldalon 6,0-6,0 m-es szabadon átjárható kezelési sávot kell biztosítani.
- (6) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középvízi medertől kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középvízi meder kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telekhatárától (a földhivatali alaptérképen lejegyzett telekhatártól) kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára.
- (7) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni.
- (8) A csapadékvizek Szilas-patakba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

---

**XVII. FEJEZET**  
**ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**

---

**36. Hatályba lépés**

- 60. §** Ez a rendelet kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

**37. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

- 61. §** (1) A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a járművek elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló 13/2011. (II.28.) önkormányzati rendelet az 1/J §-t követően a következő 1/K. §-sal egészül ki:

„1/K. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 6. számú, Északi kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”

- (2) A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Újpest Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 20/2014. (VI. 27.) önkormányzati rendelet az 1/J. §- t követően a következő 1/K. §-sal egészül ki:

„1/K. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 6. számú, Északi kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 2/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”

Dr. Tahon Róbert  
jegyző

Wintermantel Zsolt  
polgármester

Záradék

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2019. január 30. napján

Dr. Tahon Róbert  
jegyző

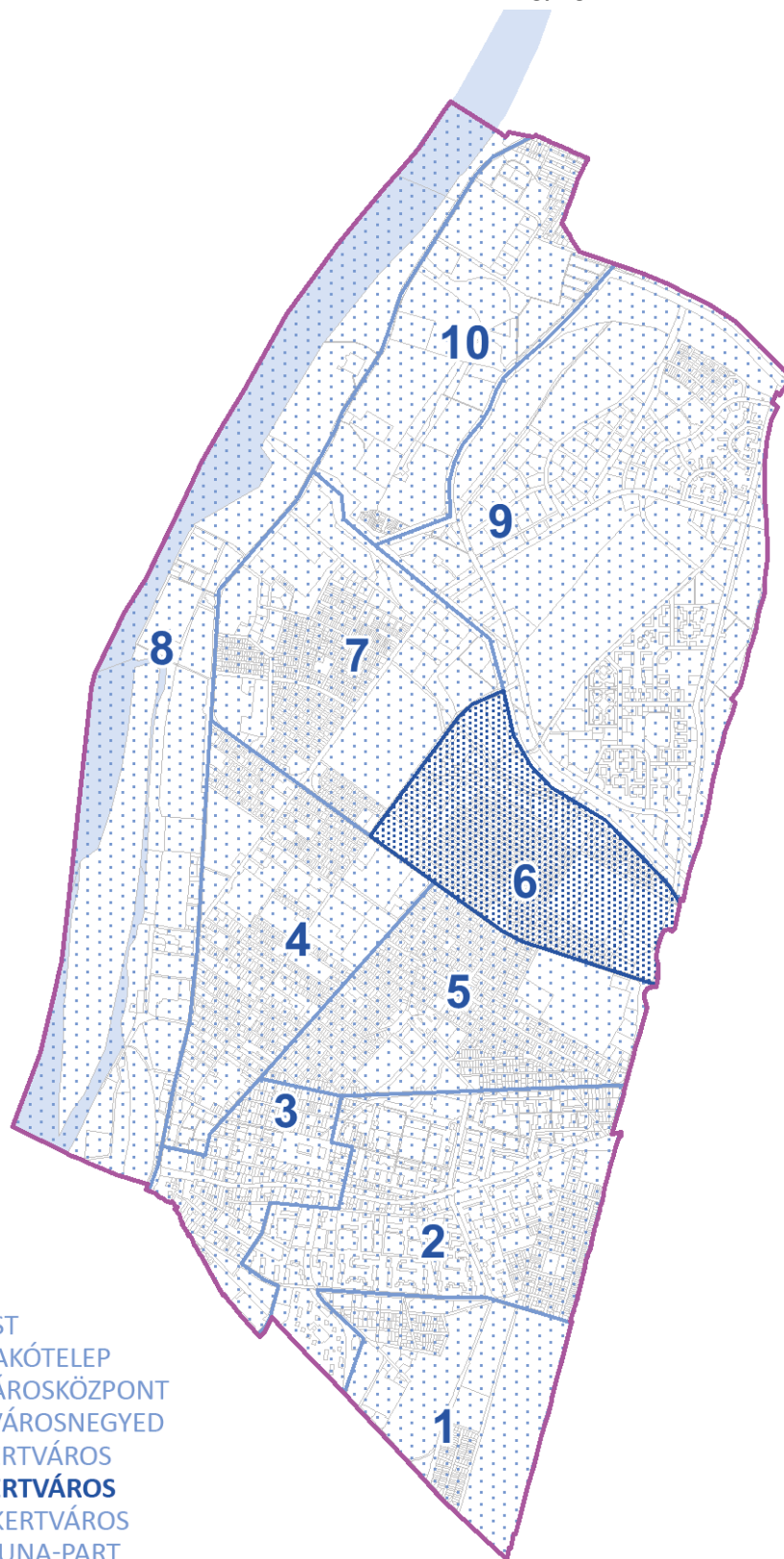


## MELLÉKLETEK

1. melléklet a 2./2019. (I. 30.) önkormányzati rendelethez

### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI EGYSÉGEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

6. számú, Északi kertváros városzerkezeti egység



1. DÉL-ÚJPEST
2. ÚJPESTI LAKÓTELEP
3. ÚJPEST-VÁROSKÖZPONT
4. KÁROLYI VÁROSNEGYED
5. ÚJPEST KERTVÁROS
- 6. ÉSZAKI KERTVÁROS**
7. MEGYER KERTVÁROS
8. ÚJPESTI DUNA-PART
9. KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP
10. SZÉKESDŰLŐ ÉS MEGYERI HÍDFŐ

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

2. melléklet a 2./2019. (I. 30.) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

1. táblázat: Nagyvárosias lakóterületek

Ln		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület magasság (m)		
Építési övezet jele	terepszint felett				terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Ln-3/IV-6/1	SZ	2 000	-	30	-	1,25	0,75	7,5	16,0	35
2.	Ln-3/IV-6/2	K/Ú	-	-	45	-	1,8	0,75	7,5	13,0	35
3.	Ln-3/IV-6/3	SZ	2 000	40	35	65	1,5	0,5	4,5	17,0	35
4.	Ln-T/IV-6/1	K/Ú	-	-	-	-	-	-	10,5	17,0	-
5.	Ln-T/IV-6/2	K/Ú	-	-	-	-	-	-	12,5	33,0	-
6.	Ln-T/IV-6/Ga	K	-	-	20	20	1,0	1,0	-	3,0	75
7.	Ln-T/IV-6/I	SZ	-	-	30	-	1,5	-	4,5	13,5	35

K= kialakult

K/Ú = kialakult úszótelkes

2. táblázat: Kisvárosias lakóterületek

Lk		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület magasság (m)		
Építési övezet jele	terepszint felett				terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Lk-1/IV-6/1	Z	300	10	65*	65	1,5	0,5	4,5	6,5	25
2.	Lk-1/IV-6/2	Z	300	16	65*	65	1,5	0,5	4,5	6,5	25
3.	Lk-1/IV-6/3	SZ	2 000	-	50	-	1,75	0,5	7,5	13,0*	30
4.	Lk-1/IV-6/4	SZ	2 000	-	40	-	1,25	0,5	4,5	7,5	35

\* OTÉK eltéréssel

### 3. táblázat: Kertvárosias lakóterületek

Lke		A	B	C	D		E		F		G
		Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület magasság (m)	
terepszint felett	terepszint alatt					általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Lke-1/IV-6/1	I	350	10	30	50	0,7	0,2	3,5	5,0	50
2.	Lke-1/IV-6/2	O	600	13	30	50	0,7	0,2	3,5	5,0	50
3.	Lke-1/IV-6/3	O***	450	15	30	50	0,7	0,2	3,5	5,0	50
4.	Lke-1/IV-6/4	O***	300	-	30	50	0,7	0,2	3,5	5,0	50
5.	Lke-1/IV-6/5	SZ	700	18	30	50	0,7	0,2	4,5	7,5	50
6.	Lke-1/IV-6/1I	Z**	700	18	Á:40/65 S* L:30/45 S*	50/65 S	Á:1,25/1,5 S L:0,7/1,0 S	0,5	4,5	7,5	30*
7.	Lke-1/IV-6/2I	SZ	1 000	20	45*	50	1,4	0,5	4,5	7,5	35*
8.	Lke-1/IV-6/3I	SZ	1 000	18	45*	50	1,25	0,5	4,5	7,5	30*

\* OTÉK eltéréssel

\*\* a környező, szomszédos beépítéshez illeszkedve

\*\*\*szabadon álló jellegű vagy ikerszerű épület-elhelyezéssel

S = saroktelek esetén

Á = általános esetben

L = a létesülő szintterület több mint 40%-án lakás rendeltetés létesítése esetén

4. táblázat: Vegyes területek – Intézményi területek

Vi		A	B	C	D		E		F		G
		Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület magasság (m)	
terepszint felett	terepszint alatt					általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Vi-2/IV-6/1	SZ	1000	20	50	65	2,5	0,5	6	14,5	35
2.	Vi-2/IV-6/2	SZ	1000	20	45	65	1,4	0,5	4,5	7,5	35
3.	Vi-2/IV-6/3	SZ	6000	40	15	15	0,4	0,3	4,5	7,5	50
4.	Vi-2/IV-6/4	Z	800	18	40/65 S	70/80 S	1,25/1,5 S	0,5	4,5	7,5	30/20 S
5.	Vi-2/IV-6/5	Z	800	18	40/65 S	70/80 S	1,5/2,0 S	0,5	4,5	7,5	30/20 S
6.	Vi-2/IV-6/B	SZ	1500	25	40	40	0,5	0,5	4,5	11	35
7.	Vi-2/IV-6/1L	SZ	10 000	50	40	50	Á: 1,75/2,0 KH L:0,8/1,0 KH	0,5	7,5	13,5	35 L:50
8.	Vi-2/IV-6/2L	SZ	5000	30	35	40	Á: 1,5/2,0 KH L:0,8/1,0 KH	0,5	7,5	10,5	35 L:50
9.	Vi-2/IV-6/3L	SZ	5000	30	45	50	Á:1,25 L:0,8	0,5	7,5	10,5	35 L:50
10.	Vi-3/IV-6/1	K/Ú	300	-	-	-	-	-	4,5	7,5	-
11.	Vi-3/IV-6/2	SZ	5 000	40	30	65	1,15	0,25	4,5	13,5	35

Á = általános esetben

L = a létesülő szintterület több mint 25%-án lakás rendeltetés létesítése esetén

KH = közhasználat céljára átadott terület kialakítása esetén alkalmazható kedvezményes érték

S = saroktelek esetén

K/Ú = kialakult úszótelkes



8. táblázat: Közpark, közkert, fásított köztér

Zkp, Zkk, Zfk		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele	terepszint felett				terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Zkp/IV-6/1	-	-	-	2	10	-	-	-	4,5	75
2.	Zkp/IV-6/2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75
3.	Zkk-Ln/IV-6	-	-	-	3	20	-	-	-	4,5	65
4.	Zkk-Lk/IV-6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	75
5.	Zkk-Vi/IV-6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	65
6.	Zfk-Lke/IV-6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70
7.	Zfk-Vi/IV-6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	70

9. Erdő terület

Ek		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele	terepszint felett				terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Ek/IV-6	-	10 000	-	5	5	-	-	-	4,5	90

**3A. melléklet a 2./2019. (I. 30.) önkormányzati rendelethez**

**SZABÁLYOZÁSI TERV – Szabályozási elemek**

**3B. melléklet a 2./2019. (I. 30.) önkormányzati rendelethez**

**SZABÁLYOZÁSI TERV – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek**



**BUDAPEST IV. KERÜLET  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
2/2019.(I.30.) SZÁMÚ RENDELETE**

**BUDAPEST FŐVÁROS, IV. KERÜLET  
ÉSZAKI KERTVÁROS,  
6. SZ. VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

**3A. SZ. MELLÉKLET  
SZABÁLYOZÁSI TERV**

**A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI**

**kötelező elemek**

	szabályozási vonal
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet határa
	építési övezet, övezet jele
	II. rendű főt (KÓu-3/IV-6)
	településszerkezeti jelentőségű gyűjtőt (KÓu-4/IV-6)
	forgalmi szerepet betöltő gyűjtőt (Kt-Kk/IV-6/1)
	forgalmi szerepet betöltő forgalomcsillapított gyűjtőt (Kt-Kk/IV-6/2)
	kiszolgáló út (Kt-Kk/IV-6/3)
	köztérpályás közlekedési terület (KÓk/IV-6)
	közlekedési erdő (Ek/IV-6)
	közpark, közpark (Zkp/IV-6)
	follyóvizek medre és partja (Vf/IV-6)

**A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**

**kötelező elemek**

	építési hely
	az építés helye
	beépítésre nem szánt területen vagy közterületen
	építési hely meghatározott arányban zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része
	szöveges szabályozási elem
	LAKÓ = kizárólag lakó funkció elhelyezésére fenntartott terület
	K-SZ = kereskedelmi, szolgáltató funkció elhelyezésére fenntartott terület
	INT = intézményi funkció elhelyezésére fenntartott terület
	AINT = alapintézményi funkció elhelyezésére fenntartott terület
	a telek be nem építhető része
	a telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része
	közterület zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része
	kötelező védőszőlősváv
	közforgalmi magánút

**javasolt elemek**

	javasolt, irányadó szabályozási vonal
	javasolt telekhatár
	javasolt megszüntető jel
	közhasználat céljára átadott terület

**EGYEB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

**irányadó elemek**

	meglévő/tervezett gyalogos kapcsolat
	meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonal
	meglévő/tervezett hid vagy különbsztű műtárgy kapcsolat
	villamos nyomvonal felszínen/műtárgyban
	vasúti nyomvonal és védőtávolsága
	tervezett gyorsvasúti nyomvonal és védőtávolsága
	tervezett gyorsvasúti állomás

**EGYEB TÁJÉKOZTATÓ ELEM**

	jelen szabályozási terv határa
	lakótelepi közterület (Ln-T/IV-6/1 és Ln-T/IV-6/2 közterületi telkei)

**ALAPTERKEPI ELEM**

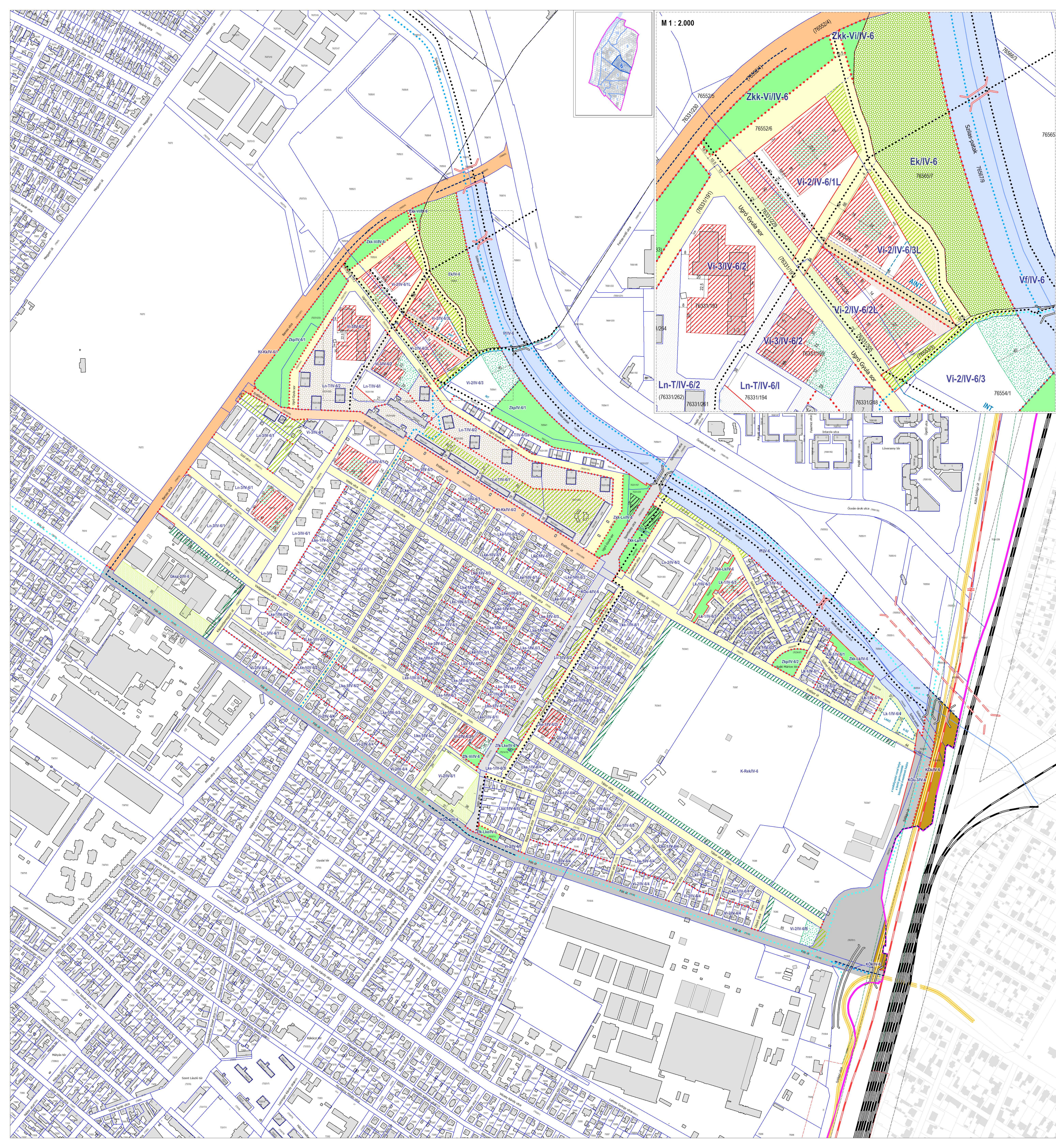
	kerülethatár / belterülethatár
	telekhatár és helyrajzszám
	földhivatali alapterkép szerint meglévő épület / geodéziailag nem bemeírt, meglévő épület
	elbontott vagy bontás alatt álló épület, épületrész
	kiszivfolyás

**URBANSTUDIO KFT.**

**ÉSZAKI KERTVÁROS - KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV  
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**

2019. 01. 25.

ELŐZŐ TERVEZŐ	ELŐZŐ TERVEZŐ	ELŐZŐ TERVEZŐ
László Kőrösi	Nemes Zoltán	K1 01 953
Vasvári Kinga	Dobos Ivett	VAR KERT
Szarka László	Macskó Klára	TK 5255
Füsti Mátyas	Rónai Árpád	MOBIL-City KR
Tan-Sipos Zsuzsa	Hanczár Zoltán	IV. TÉ. TH 01 2419
Vidécz Andrá	Ódógy Béla Ágnes	KSZ2 Tervező KR



**BUDAPEST IV. KERÜLET  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
2/2019.(I.30.) SZÁMÚ RENDELETE**

**BUDAPEST FŐVÁROS, IV. KERÜLET  
ÉSZAKI KERTVÁROS,  
6. SZ. VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

**3B. SZ. MELLÉKLET  
VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI TERV**

**MÁS JOGSZABÁLYVAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK**

**örökségvédelem**

nyilvántartott régészeti lelőhely

**táj és természetvédelem**

országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó

**közművek korlátozásai**

nagynyomású gázvezeték  
nyomvonala és biztonsági övezete  
nagyközműnyomású gázvezeték  
nyomvonala és biztonsági övezete  
felszín feletti vezetett távhő gerincvezeték  
nyomvonala és biztonsági övezete

**egyéb korlátozó tényezők**

vízgazdálkodási terület és mederkarbantartó sávja  
vasúti nyomvonal és védőtávolsága  
tervezett gyorsvasúti nyomvonal  
és védőtávolsága felszín/felszín alatt

**TERVI ELEMÉK**

szerkezeti jelentőségű meglévő/tervezett fasor

**EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

tervezett kerületi elővásárlási joggal érintett terület határa és sorszáma

**EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM**

jelen szabályozási terv határa  
meglévő hid vagy különintézmény kapcsolata

**ALAPTERVEPI ELEM**

kerületi határ  
bellelterületi határ  
telekhatár és helyrajzszám  
földhivatali alaptérkép szerinti meglévő épület /  
geodéziailag nem bemért, meglévő épület  
elbontott vagy bontás alatt álló épület, épületrész  
kiszivfolyás

**URBANSTUDIO KFT.**

**ÉSZAKI KERTVÁROS - KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV**

**SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMI, KORLÁTOZÁSI, KÖTELEZETTSÉGEK**

Jóváhagyott dokumentáció 2019. 01. 25.

ELŐZŐ VERZIÓK	ELŐZŐ VERZIÓK	ELŐZŐ VERZIÓK
Liskay Krisztina TT/1 01-1425	Nemes Zoltán K1 01 9953	VAR KERT
Vasvárhelyi Kinga TT 01-3723	Dobos Ivett TK 5295	VAR KERT
Szarka Lavinia TT 01-6111	Macskás Klára 13-1017 KE-K TKO	MOBIL-City KR
Furthó Mátyas TT 13-1481	Róthszar Anna	MOBIL-City KR
Tan Sándor Zsuzsa TT 13-1481	Hanczár Zoltán TV, TE, TH 01-2419	KESZ Tervező KR
Vidécz Andras	Ódógy Berta Ágnes	KESZ Tervező KR



## Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

ssz.	A rendeltetés	B		C		D		E		F	
		nagyvárosias lakóterület		kis- és kertvárosias lakóterület		intézményi terület		gazdasági terület		különleges terület	
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
1.a	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1		1,2		-		-	
1.b	lakás, üdülőegység emeletráépítése, tetőtér beépítése, funkcióváltása esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1		1,2		-		-	
2.a	300 m <sup>2</sup> bruttó szintterület alatti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett (b) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	10	20	12,5	25	12,5	25	25	50	25	50
2.b <sup>1</sup>	300 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20		20		20		20		25	
3.	szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszobája után	2		1		1		2		2	
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	6,5		6,25		6,25		15		15	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alap-területének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> -e után	30		25		25		25		-	
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helységeinek minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	30		30		30		30		-	

<sup>1</sup> a napi fogyasztási cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírások figyelembe vételével

	A	B		C		D		E		F	
ssz.	rendeltetés	nagyvárosias lakóterület		kis- és kertvárosias lakóterület		intézményi terület		gazdasági terület		különleges terület	
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
7.a	kulturális – a hitéleti létesítmény kivételével – és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, discó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb.) minden megkezdett <b>(a)</b> férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett <b>(b)</b> m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	5	50	5	50	5	50	-	-	5	50
7.b	hitéleti létesítmény minden megkezdett <b>(a)</b> férőhelye után, valamint azon kulturális és szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén, ahol nem állapítható meg a férőhelyszám, a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden <b>(b)</b> m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	10	50	10	50	10	50	-	-	-	-
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden <b>(a)</b> férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden <b>(b)</b> férőhelye után	7,5	22,5	6,25	19	6,25	19	-	-	7,5	22,5
9.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	15		12,5		12,5		-		-	
10.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden <b>(a)</b> betegágya után	4		4		4		-		-	
11.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> -e után	-		-		250		200		-	
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> -e után	-		-		1500		1500		-	
13.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	30		20		20		20		30	
14.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> -e után	-		-		-		-		500	
15.	kollégium, diákotthon, diákszálló, munkásszálló, idősek otthona esetében minden <b>(a)</b> férőhelye után	10		10		10		10		10	

	A	B		C		D		E		F	
ssz.	rendeltetés	nagyvárosias lakóterület		kis- és kertvárosias lakóterület		intézményi terület		gazdasági terület		különleges terület	
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
16.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, irodai helyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	25		25		25		25		25	

## Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma

	A	B
srsz.	rendeltetés	kerékpártárolók száma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0-1 000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1 000 m <sup>2</sup> felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
6.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
7.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
8.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
9.	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
10.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
11.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg- ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
12.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
13.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
14.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10 000 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
15.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

## Tervezett kerületi elővásárlási joggal érintett ingatlanok

	A	B	C
srsz.	helyrajzi szám	cím	településrendezési cél
1.	76334/3	Tábor utca 16-18. – Újpest Football Club sporttelepe	Rendezett településfejlődés biztosítása
2.	76366	Fóti út 130. – MOL üzemanyagtöltő állomás	Rendezett településfejlődés biztosítása
3.	76552/6	Baross utca keleti oldalán húzódó fejlesztési terület	Rendezett településfejlődés biztosítása

## Műhely rendeltetés esetén végezhető tevékenységek

	A
srsz.	tevékenység
1.	alsóruházat gyártása
2.	bőrruházat gyártása
3.	csomagolás
4.	egyéb bútor gyártása
5.	egyéb fa-, parafatermék, fonottáru gyártása
6.	egyéb kerámiatermék gyártása
7.	egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása
8.	egyéb műanyag termék gyártása
9.	egyéb papír-, kartontermék gyártása
10.	egyéb ruházat, kiegészítők gyártása
11.	egyéb textiláru gyártása m. n. s., kivéve a kéziszőttes-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés
12.	evőeszköz gyártása
13.	épületasztalos-ipari termék gyártása
14.	felsőruházat gyártása (kivéve: munkaruházat)
15.	háztartási kerámia gyártása
16.	hangszergyártás
17.	illóolajgyártás
18.	játékgyártás
19.	konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)
20.	konyhabútorgyártás
21.	kötéláru gyártása
22.	kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása
23.	kötött, hurkolt kelme gyártása
24.	lábbeligyártás
25.	munkaruházat gyártása
26.	nem szőtt textília és termék gyártása (kivéve: ruházat)
27.	nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek
28.	orvosi eszköz gyártása
29.	raktározás, tárolás (kivéve mezőgazdasági termények, mezőgazdasági vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása)
30.	síküveg tovább-feldolgozás
31.	szőrmecikk gyártása
32.	tároló fatermék gyártása
33.	testápolási cikk gyártása
34.	táskafélék, szíjzat gyártása
35.	textilszövés
36.	textil, szőrme mosása, tisztítása