



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

ÚJPEST VÁROSKÖZPONT VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

III. KÖTET

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



Megjegyzés: A rendelet-tervezet véleményezésre szánt verziója a könnyebb értelmezhetőség érdekében lábjegyzetelve tartalmazza az OTÉK alóli felmentés megadása esetén beiktatandó rendelkezéseket. Természetesen a végleges jóváhagyásra kerülő anyag ilyen, és ehhez hasonló megjegyzéseket nem fog tartalmazni (nem tartalmazhat!).

ELSŐ RÉSZ.....	6
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	6
I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	6
1. A rendelet alkalmazása és hatálya.....	6
2. Értelmező rendelkezések.....	7
II. FEJEZET KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	9
3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások	9
4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások	10
5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás.....	10
6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek.....	11
III. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK	12
7. Telekalakítás	12
IV. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI	13
V. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI.....	14
8. A beépítésre vonatkozó előírások	14
9. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés.....	15
10. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások.....	15
11. A terepszint alatti beépítés szabályai	16
12. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése	16
VI. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK	17
13. A kötöttpályás közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályok	17
14. P+R parkoló létesítés szabályai.....	17
15. Egyéb előírások.....	17
VII. FEJEZET A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI.....	17
16. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai.....	17
17. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai.....	19
MÁSODIK RÉSZ	20
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI	20
VIII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA	20
18. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások.....	20
IX. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	20
X. FEJEZET KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK.....	21
19. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)	21
20. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-3)	22

XI.	FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: VÁROSKÖZPONT TERÜLETEK	23
21.	Mellékközpont területek (Vt-M/IV-3).....	23
22.	Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H/IV-3).....	26
XII.	FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNY TERÜLETEK.....	29
23.	Intézményi területek általános előírásai (Vi).....	29
24.	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/IV-3).....	30
25.	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-3).....	30
XIII.	FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET.....	30
26.	Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz).....	30
27.	Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-3).....	31
HARMADIK RÉSZ.....		32
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI		32
XIV.	FEJEZET AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA.....	32
XV.	FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK.....	32
28.	Közlekedési területek általános előírásai (KÖu, Kt-KÖu).....	32
XVI.	FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK.....	33
29.	Zöldterületek általános előírásai (Zkp, Kt-Z).....	33
30.	Közparkok, közkertek területe (Zkp/IV-3/Kp, Zkp/IV-3/Kk).....	33
31.	Fásított köztér, sétány (Kt-Z/IV-3/Fk, Kt-Z/IV-3/Fs).....	34
XVII.	FEJEZET EGYÉB KÖZTERÜLETEK	34
32.	Burkolt köztér (Kt-E/IV-3/Bt).....	34
NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK		35
33.	Hatályba lépés	35
34.	Hatályon kívül helyező rendelkezések.....	35
A RENDELET MELLÉKLETEI.....		37

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2017.(... ..) számú rendelete
Budapest Főváros IV. kerület
3. számú, Újpest városközpont 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

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet alkalmazása és hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros IV. kerület Újpest közigazgatási területén az 1. sz. mellékletben lehatárolt 3. számú városszerkezeti egység: Újpest városközpont területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési munkát végezni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani a rendelet, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó 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,
 - c) a Településképi helyi önkormányzati rendeletben foglalt rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni.
- (4) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és 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 személygépkocsitárolók száma;
 - f) 5. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma;
 - g) 6. melléklet: Műhely rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Építési hely I.:** (elsődleges építési hely): a telek beépítésre kijelölt területének az a része, amelyen belül az előnyösebb településkép elérése érdekében új építés esetén az új épületet el kell helyezni.
2. **Építési hely II.:** (másodlagos építési hely): a telek beépítésre kijelölt területének az a része, melyet a telek egy építési ütemben történő beépítése során az elsődleges építési hellyel egy időben, vagy az elsődleges építési hely beépítését követően lehet beépíteni.
3. **Főépület:** az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
4. **Gyalogos járdafelület:** a járdának kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető – berendezési-, valamint zöldsáv keresztmetszetével csökkentett – része, amely közterületi parkolásra még részlegesen sem vehető igénybe.
5. **Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra:** meglévő kiszolgáló utakon forgalomtechnikai eszközökkel kialakított kerékpáros nyomvonalak.
6. **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 m²-t, és a gazdasági tevékenység végzése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
7. **Közhasználat céljára átadott terület:** Telek - erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználat számára – korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással – megnyitott része.
8. **Lakótelepi közterület:** az úszótelkes telepszerű lakótelepek közterületi telkeinek összterülete.
9. **Lapostető:** a legfeljebb 10 %-os lejtésű tető.
10. **Melléképület:** a fő épületet kiszolgáló, kiegészítő funkciójú 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 funkciójú épület, építmény.
11. **Mélygarázs:** a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára kialakított önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.
12. **Önálló parkolási létesítmény:** nem közlekedési területbe tartozó, egy helyrajzi számon nyilvántartott telken járműtárolás céljára szolgáló, terepszint alatti, valamint feletti építmény (mélygarázs, parkolóház).
13. **Saroktelek:** Az az építési telek, amelyet legalább két szomszédos oldalhatára mentén közút, vagy közhasználat céljára átadott magánút határol.
14. **Sorgarázs:** egymás mellé sorolt több egységből álló, önálló garázsépítmény.
15. **Szintterületi mutató (szm):** az összes építhető szintterület és a telekterület hányadosa, melynek értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető – parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).

16. **Szociális bérlakás építése:** olyan új lakóépület építése vagy már meglévő épületben olyan lakás kialakítása,
- a) 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
 - b) amely esetében a lakóépület felépítésére vagy a lakás kialakítására az Önkormányzat Képviselő-testülete által elismert szociális bérlakás-építési program keretében kerül sor
17. **Útsorfa:** 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

II. FEJEZET
KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA 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) Közterületi járdákon a köztárgyak kivételével építmény (kioszk, árusító fülke) csak akkor helyezhető el, ha az építmény elhelyezésével visszamaradó összefüggő *gyalogos járdafelület* szélessége legalább 3,0 m. Amennyiben a teljes járda szélessége 5,0 m-nél nagyobb, akkor a visszamaradó összefüggő *gyalogos járdafelület* szélessége legalább 70%-a kell legyen a teljes járda szélességének.
- (4) Közterületen vagy közhasználatra átadott magánterületen kioszk jellegű építmény ideiglenes jelleggel – meghatározott időre szóló engedély alapján – helyezhető el, kizárólag 5,0 m-nél szélesebb *gyalogos járdafelülettel* rendelkező utca esetén, akkor
 - a) ha az építményt körülvevő járófelület legkisebb szélességi mérete a 0,5 m biztonsági sáv figyelembevételével legalább 2,0 m, továbbá
 - b) a kioszk szélessége nem haladja meg a gyalogos utca szélességének 1/3-át.
- (5) Az értékvédelem bármely fajtája alá vont épületek, épületegyüttesek homlokzata előtti, vagy annak kétoldali telekhatárától 20-20 m-es távolságban lévő közterületén kioszk, mobil árusítóhely, árusító fülke, konténer nem helyezhető el.
- (6) Lakókocsi, utánfutó közterületen, közterületről látható helyen – rendezvényhez kötött ideiglenes elhelyezés kivételével – nem telepíthető.
- (7) Vendéglátó egységhez terasz közterületi járdán kizárólag akkor létesíthető, ha a terasz által elfoglalt terület mellett a berendezési és biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett visszamaradó összefüggő *gyalogos járdafelület* akadálymentes szélessége
 - a) KÖu és Kt-KÖu/IV-3/1 jelű övezetek esetén legalább 3,0 m,
 - b) gyűjtőút forgalmi szerepkörű út esetén legalább 2,0 m,
 - c) egyéb közterületi járdán legalább 1,5 m;
- (8) Előkert nélküli meglévő beépítés 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, közterületi parkolásra még részlegesen sem igénybe vehető *gyalogos járdafelület* marad.
- (9) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső a 3,0 m-nél keskenyebb *gyalogos járdafelülettel* rendelkező közterületen nem létesíthető.
- (10) Közterületen kutya-futtató egészségügyi és hitéleti rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától mért 50 m távolságon belül nem alakítható ki.
- (11) A terepszint alatt az aluljáróhoz csatlakozóan, annak részeként kereskedelmi és szolgáltató építmények is kialakíthatók.

- (12) Az aluljáróból a szomszédos övezetekben megvalósuló önálló épületben kialakított, közforgalmú kereskedelmi és szolgáltató önálló rendeltetési egységek közvetlen megközelítése kialakítható.

4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

5. §

- (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, *útsorfa* minőségű faegyedekből álló, várostűrő növényzetet kell telepíteni. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
- (2) A KÖu és Kt-KÖu/IV-3/1 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) A Kt-KÖu/IV-3/2 övezeti jelű utcák, valamint a Kt övezeti jelű terek legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.
- (4) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet térni, amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.
- (5) Közterületre dézsás növény kizárólag akkor helyezhető el, amennyiben a növényzet kihelyezése nem veszélyezteti a közlekedés biztonságát, és a gyalogos közlekedés helyigénye továbbra is biztosított.
- (6) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra, kivéve a járdavonal mellett, az útszegély mentén létesítendő parkolókat.

5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás

6. §

- (1) Épületkiugrás, zárterkély, loggia, erkély, előtető a közterület, vagy a *közhasználat céljára átadott terület* fölé a rendezett terepszinttől mért 3,0 m-es magasság felett, az alábbi feltételekkel nyúlhat be:
 - a) 12,0 m szélességet el nem érő közterület és közhasználat számára megnyitott magánút felőli határvonalon álló építmény esetén a közhasználatú terület fölé legfeljebb a 0,5 m-es kiülésű ereszpárkány és a legfeljebb 0,25 m benyúlású franciaerkély vagy előtető nyúlhat, ha az épület homlokzati síkjától a közúti úrszelvény távolsága legalább 2,0 m;
 - b) 12 m szélességet meghaladó közterület és közhasználat számára megnyitott magánút fölé az a) pontban foglaltakon túl csak erkély, loggia és ezek előtetői nyúlhatnak, és a kinyúlás legfeljebb 1,0 m lehet, ha az épülettől a közúti úrszelvény távolsága legalább 3,5 m
 - c) 16 m szélességet meghaladó közterület és közhasználat számára megnyitott magánút fölött az a) pontban foglaltakon túl legfeljebb 1,0 m kinyúlású épületkiugrás vagy zárterkély, továbbá legfeljebb 1,5 m kinyúlású erkély vagy loggia és ezek előtetői is létesíthetők, ha az épülettől a közúti úrszelvény távolsága legalább 5,0 m
- (2) Közhasználatú útterület fölé kinyúló épületrész csak abban az esetben létesíthető, ha ez a meglévő utcáfásítás sérelme nélkül megoldható, és nem akadályozza a meglévő, hiányos fasor pótlását.

- (3) Közterület és közhasználat számára megnyitott magánút felőli határvonalon álló épület esetén az (1) bekezdésben szereplő épületrészek együttes szélessége nem haladhatja meg a közhasználatú terület határvonalán álló homlokzat hosszának 50 %-át.
- (4) Zártorú beépítés esetén az oldalsó telekhatároktól számított 1,5-1,5 m-en belül közhasználatú terület fölé – a legfeljebb 0,5 m-es kiülésű ereszpárkány kivételével – építményrész nem nyúlhat.
- (5) Közterület felett az egyes építményeket összekötő, vagy konzolosan túlnyúló építményrészt kialakítani kizárólag a szabályozási tervlapon „közterület feletti épületrész” elemmel jelölt terület felett lehet, az alábbi feltételekkel:
 - a) az építményrészek párkánymagasságának értékét – amennyiben az összekötött építmények párkánymagassága nem azonos – az alacsonyabb épület párkánymagasságához igazodva kell meghatározni,
 - b) a közterület feletti építményrészek kizárólag átközlekedés céljára létesíthetők,
 - c) a közterület feletti építményrészek bruttó szintterületének értékét a kapcsolódó építési övezetekben megengedett bruttó szintterületi érték számítása során mindkét kapcsolódó építési övezetbe sorolt ingatlanhoz egyenlő részben kell beszámítani,
 - d) az építményrészek alatti – a rendezett terepszinthez viszonyított – szabad belmagasság legalább 6,0 m kell legyen,
 - e) az építéshez a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (6) Közterület alá építményrész a KÖu/IV-3/1 és KÖu/IV-3/2 jelű övezet mentén nem nyúlhat.
- (7) Közterületi előlépcső felett a közterületi gyalogos úrszelvény magasságát szerkezeti elemmel nem szűkítő esővédő előtető létesíthető.

6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek

7. §

- (1) Telektömb belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbiak szerint:
 - a) kizárólag kiszolgáló út vagy gyalogút szerepkörrel alakítható ki;
 - b) a magánút telkének minimális szélessége
 - ba) kizárólag lakó építési övezetbe sorolt tömbök kiszolgáló útja esetén 10 m,
 - bb) intézményi vagy gazdasági építési övezetbe sorolt telektömb kiszolgáló útja esetén 12 méter,
 - bc) gyalogút esetén 4 méter.
- (2) A közhasználat céljára – időbeni korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

8. §

- (1) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

III. FEJEZET
EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

7. Telekalakítás

9. §

- (1) Közterületi szabályozással, valamint magánút kialakítással érintett teleknek a szabályozási terv szerint közterületté, vagy magánúttá váló részén álló (a szabályozási terv alapján bontandó) épület szintterülete nem növelhető.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen új nyilvános telek nem alakítható ki.
- (3) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet.
- (4) A különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek nem egyesíthetők.
- (5) Lakóépület elhelyezése céljából új úszótelek nem alakítható ki.
- (6) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha
 - a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek,
 - b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókerterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,
 - c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá
 - d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.
- (7) 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) a közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik,
 - b) a telekalakítást követően valamennyi érintett telek megfelel a jelen rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek, és
 - c) a közüzemi berendezés előírt védőtávolsága nem korlátozza a telekalakítással érintett további tel(k)ek meglévő épületeinek rendeltetésszerű használatát és az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztését

IV. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

10. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen terepszint feletti távhővezeték nem létesíthető.
- (3) Vezeték nélküli elektronikus hírközlési létesítmény önálló építményként nem telepíthető, az csak egyéb építményre szerelhető, vagy egyéb funkciójú építménnyel összeszerelve építhető. Az antennatartó szerkezet legmagasabb pontja az építmény legmagasabb pontjánál legfeljebb 6 m-rel lehet magasabb.
- (4) Az (5) bekezdésben meghatározott kivétellel a megújuló energiatermelő berendezések közül:
 - a) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)
 - aa) magastető épületnél a tetősíkra, vagy attól legfeljebb 20^o-kal eltérően telepíthető,
 - ab) *lapostető* épületnél a tetősíktól legfeljebb 45^o-kal eltérően telepíthető;
 - b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) berendezés úgy telepíthető, hogy a berendezés
 - ba) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített beépítési magasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg, és
 - bb) dőlési távolsága minden irányban saját telken belülré essen.
- (5) A (4) bekezdés szerinti megújuló energiatermelő berendezések közterületről látható helyen
 - a) műemlék telkén, valamint műemléki környezetben,
 - b) értékvédelem bármely fajtája alá vont épületeken/építményeken legfeljebb az érintett tetőfelület 50 %-án telepíthető.
- (6) Feleslegessé vált közműhálózatot, szolgáltató hálózatot, vagy létesítményt el kell távolítani, felhagyott vezeték, vagy létesítmény nem maradhat sem a földben, sem a föld felett.
- (7) Közterületen felszín alatti megújuló energia-hasznosítás műtárgyai, építményei bárhol elhelyezhetők.
- (8) Minden 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat szerint.
- (9) Teljes közművesítettség energia közműveinél a gáz vagy távhő közüzemi vagy közcélú szolgáltatásai egyedi, megújuló energiaforrások felhasználásával is biztosíthatók.
- (10) A nagyvízmeder-él mentett oldalán, a mentett oldalon 110 m-es sávban, fakadóvízzel veszélyeztetett területen a mértékadó árvízszint alatti építkezés csak annak figyelembe vételével végezhető.
- (11) A Vt-M/IV-3/K, Vt-M/IV-4/1, Vt-M/IV-4/2, Vt-M/IV-4/3, valamint Vt-M/IV-4/4 jelű építési övezetekben új beépítés esetén a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

V. FEJEZET
ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

8. A beépítésre vonatkozó előírások¹

11. §

- (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető területeken az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral (meglévő szabályozási vonallal), amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, vagy a szabályozási terv másképpen nem jelöli, ahol az épület hátraléptetése, közterület felé nyitott udvar és épületköz kialakítása – a telek belseje felé – megengedett, oly módon, hogy
 - a) az épület homlokzatának legalább a 75%-át az építési vonalra kell elhelyezni,
 - b) az épület hátraléptetése a telek oldalhatárától mért 3,0 méter széles sávjában nem megengedett.
- (2) Az övezeti előírásokban párkánymagassággal szabályozott telkeken a magassági érték az építészeti koncepciónak megfelelően 20%-al meghaladható a telekhatároktól 1,5 m-nél távolabb eső homlokzat hosszának maximum 25%-án.
- (3) Az építési hely meghatározásakor az OTÉK elő-, oldal- és hátsó kertekre vonatkozó előírásait kell betartani az övezeti előírások eltérő, valamint a szabályozási terv kiegészítő rendelkezésének hiányában.
- (4) A hátsó kert mértéke, amennyiben a szabályozási terv másképp nem jelöli 0 m-re csökkenthető
 - a) zárt sorú beépítés esetében ott, ahol a kialakult tűzfalakhoz – a tűzfalak takarása érdekében – csatlakozni kell, valamint
 - b) abban az esetben, ha a telek 100 %-os beépítettsége megengedett.
- (5) Az előkertben – a jogszabályban szereplő melléképítményeken, valamint személybejárat előtti fedett előtéren túlmenően – sem önálló építményként, sem épület részeként nem helyezhető el lábön álló kerti tető.
- (6) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé *sorgarázs* nem helyezhető el.
- (7) 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 (terület-hányadra) alkalmazhatók.
- (8) A rendelet hatálya alá tartozó területen üzemanyagtöltő állomás sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

¹ OTÉK eltérés megadása esetén az alábbi paragrafussal egészül ki:

„...§

„(1) A zárt sorú beépítésű móddal szabályozott Vt-M, Vt-H, valamint Vi-1 jelű építési övezetek területén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a beépítés mértéke a földszinten elérheti a 100 %-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet nagyobb az övezetben meghatározott megengedett beépítés mértékénél.

(2) Az (1) bekezdés szerinti 100%-os beépítés esetén, valamint a terepszint alatti beépítés kihasználtságától függően – az övezet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezései hiányában – az építési övezet területén előírt teljes értékű legkisebb zöldfelület zöldtetővel is biztosítható.”

- (9) Temetkezni kizárólag az arra kijelölt különleges építési övezetben lehet. Önállóan, vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke) kialakítása kizárólag akkor megengedett, amennyiben az építési övezet előírásai arról külön rendelkeznek.
- (10) A rendelet hatálya alá tartozó területen haszonállat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

9. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés

12. §

- (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 módja illeszkedik a környező ingatlanok kialakult vagy átalakuló beépítéséhez, valamint
 - a közvetlenül szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem zavarja és nem korlátozza a lehetséges fejlesztését.
- (2) Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő bővítése megengedett.
- (3) Az értékvédelem bármely fajtája alá vont építészeti érték esetén a legkisebb beépítési magasságra vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.

13. §

- (1) Magastető épület tetőtérében legfeljebb két tetőtéri szint létesíthető, oly módon, hogy a második tetőtéri szint kizárólag az alatta lévő tetőtéri szint rendeltetésének bővítéseként alakítható ki.
- (2) Meglévő magastető épület több építési ütemben történő tetőtérbeépítése a még beépítetlen padlásterek biztonságos megközelítését nem korlátozhatja.
- (3) Meglévő magastető beépítése esetén a tetőtérbe vezető lépcsőt (lépcsőket) az épület alapterületén belül kell elhelyezni. Amennyiben ez épületszerkezeti, vagy egyéb okokból semmiképpen nem oldható meg, vagy aránytalanul nagyméretű belső átalakítást igényelne, úgy a közterületről nem látható (udvari) oldalon, a meglévő épülethez szervesen csatlakozva és építészeti megoldásaihoz illeszkedve létesíthető új, kizárólag zárt lépcső(ház).
- (4) Meglévő magastető beépítése, valamint emeletráépítés, vagy azzal egy építési tevékenység keretében megvalósuló tetőtérbeépítés esetén szabadlépcső nem létesíthető.
- (5) Az építési helyen alapterületének egy részével kívül álló, vagy egyéb okok miatt bontandónak ítélt meglévő magastető lakóépület tetőtere kizárólag abban az esetben építhető be, ha nem eredményezi új rendeltetési egység létrejöttét.
- (6) Többlakásos, vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló *lapostető*s épület magastetővel történő kiegészítése – függetlenül attól, hogy a tetőtér beépítésére sor kerül-e, vagy sem – kizárólag egy ütemben történhet.

10. A földszintek és pincszintek kialakítására vonatkozó előírások

14. §

- (1) A KÖu, Kt-KÖu/IV-3/1, Kt-E és Kt-Z jelű övezetek mentén, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek

- a) új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a közterület mentén
 - ba) előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3 m szélességet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén a Vi és Vt jelű építési övezetekben legalább 3,0 m, az Lk-1 jelű építési övezetekben legalább 0,9 m kell legyen,
 - bb) 3 m szélességet meghaladó méretű előkert esetén a Vi és Vt építési övezetekben legalább 3,0 m kell legyen, az Lk-1 jelű építési övezetekben 0,0 m is lehet.
- (2) 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.

11. A terepszint alatti beépítés szabályai

15. §

- (1) A terepszint alatt beépíthető területet – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével – úgy kell kialakítani, hogy
- a) az előkertben – az jogszabályban megengedett építményeken túlmenően – csak épületben, épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépkocsitároló, a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el, valamint
 - b) a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon. Az előírástól eltérni csak ott szabad, ahol
 - ba) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke, vagy
 - bb) a beépítés megengedett legnagyobb mértéke
 indokolja, vagy a csatlakozási szabályok alkalmazása nem teszi lehetővé az érvényesítését.
- (2) Terepszint alatti beépítés a szabályozási terven – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt terület alatt nem létesíthető.

12. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

16. §

- (1) Hátsókertben újonnan elhelyezett *melléképület*(ek) és melléképítmény(ek) összevont szélessége nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50 %-a.
- (2) *Melléképület* az építési helyen belül vagy a hátsókertben – az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között – helyezhető el.
- (3) Meglévő beépítés esetén *melléképület*ben gépjárműtárolókat úgy lehet létesíteni, hogy
- a) a szomszédos telkeken álló *melléképületekkel* tömbösített formában épüljenek,
 - b) a megközelítését biztosító – telken belüli – közlekedő felület csak a szükséges mértékű legyen, és
 - c) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.
- (4) Az egyes telkeken *melléképület* az övezeti előírások keretei között, legfeljebb a telek területének 10 %-át nem meghaladó beépített alapterülettel, legfeljebb 3,0 m párkánymagassággal létesíthető úgy, hogy az épület legmagasabb pontja legfeljebb 6,0 m lehet.

- (5) A szabályozási terven a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület nem létesíthető.

VI. FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK

13. A kötöttpályás közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályok

17. §

- (1) A metróvonal műtárgyainak védősávjában (a műtárgy szélétől 12,0 – 12,0 méteren belül) építmény csak a metró kezelőjének hozzájárulását követően, a biztonsági követelmények betartásával helyezhető el. A védősávok ábrázolását a rendelet 3B. melléklete tartalmazza.
- (2) Építési övezet telkén lévő metró felszíni műtárgyak (szellőzők) átépítése, épületen történő átvezetése megengedett a műtárgy kezelőjének a hozzájárulásával.
- (3) A MÁV Budapest – Esztergom vasútvonal szélső vágányától számított 50 m-en belül építmény csak a MÁV-val történt egyeztetés alapján, a biztonsági követelmények betartásával létesíthető.

14. P+R parkoló létesítés szabályai

18. §

- (1) A 3.A mellékleten kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen belül kell az előírt minimális befogadóképességű parkolási létesítményt elhelyezni.
- (2) A 3.A mellékleten kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolásának lehetőségét is biztosítani kell.

15. Egyéb előírások

19. §

- (1) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely nem létesíthető.

VII. FEJEZET
A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI

16. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai

20. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a személygépjármű elhelyezés, parkolóhely-létesítési kötelezettség szempontjából három kategóriára oszlik:
- a) Központi területek: a Vt-M, Vt-H, Vi-1 és Vi-2 jelű építési övezetek;
 - b) Lakóterületek: Lk-1 jelű építési övezetek;
 - c) Vegyes területek: az a)-c) pontokban fel nem sorolt építési övezetek.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 4. mellékletben meghatározottak szerinti mértékben, a rendeletben meghatározott esetek kivételével az ingatlanon belül kell teljesíteni.

- (3) A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendőek. Vegyes rendeltetésű épület esetében a fejlesztés teljes parkolóhely igényét a különböző rendeltetésekhez tartozó egyedi parkolóhely számokat összesítve kell meghatározni.
- (4) A számítással kapott parkolóhely értékek számának minimális mértékénél több parkolóhely is kialakítható.
- (5) Az 1 hektár feletti zöldterületek kivételével a beépítésre nem szánt terület-felhasználások övezetein elhelyezendő rendeltetések esetében nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.

21. §

- (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség – az (4) és (5) bekezdés szerinti esetekben – részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltására, telken kívüli – 500 m-en belüli közterületi felszíni parkolóban, parkolási-létesítményben, vagy önálló nem közterületi parkolási-létesítményben történő – parkolással való kiváltására, valamint parkolóhely létesítési engedmény igénybevételére – a rendeletben meghatározottak szerint – van mód.
- (3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség közterületi megválthatóságának feltételeit a *közterületi parkolásról* szóló helyi rendelet szabályozza.
- (4) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli akár teljes körű teljesítésétől a *közterületi parkolásról* szóló helyi rendeletben szabályozottak szerint lehet eltekinteni, 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 és/vagy forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
 - c) a telek geometriai méretei (keskeny telekszélesség vagy kis telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;
 - d) a telek kizárólag meglévő, vagy a kerületi szabályozási tervben tervezett gyalogos utcáról közelíthető meg gépjárművel;
 - e) a telken értékvédelem bármely fajtája alá vont épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
 - f) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet található, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
 - g) egyházi épülettel, vagy temetkezéssel kapcsolatos fejlesztés történik;
 - h) bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;
 - i) meglévő épületen belül nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi fejlesztés történik;
 - j) meglévő sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;
 - k) a már meglévő úszótelken elhelyezkedő épület esetében az épület bővítése, vagy a rendeltetési egységeinek, valamint az épület egészének rendeltetésváltoztatása történik;
 - l) az Lk-1 jelű kisvárosias zárt sorú, vagy kialakult beépítési móddal szabályozott építési övezetek területén, valamint kizárólag azon zárt sorú beépítési móddal szabályozott Vt-H és Vi-1 jelű építési övezetek területén, ahol a lakófunkció is megengedett, a meglévő épület közterület

felőli épületraktusában, valamint a földszinten kialakított nem lakó egység fejlesztése történik legfeljebb 200 m² alapterületen.

- (5) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli mértékének legfeljebb 50%-nak teljesítésétől a közterületi parkolásról szóló helyi rendeletben szabályozottak szerint lehet eltekinteni, ha:
- a) új szociális bérlakás építése, meglévő bővítése történik;
 - b) új nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi létesítmény fejlesztés történik;
 - c) új sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;
 - d) strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;
 - e) Lk-1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületen a közterület felőli épületraktusban, a földszinten kialakított nem lakó egység fejlesztés történik 200 m² feletti alapterületen.
- (6) A (4) bekezdésben fel nem sorolt egyéb esetekben a kedvezmény mértéke legfeljebb a kiszámított parkolóigény 12 %-a lehet, amennyiben ezen mérték a 9 darab parkolóhely-számot nem éri el.
- (7) Emeleőszerkezetes parkoló-berendezésen, parkológépen biztosított parkolóhely
- a) a) kizárólag épületen belül, vagy építményben, és csak személygépkocsi elhelyezése céljából kizárólag az önálló gépjármű használatot biztosító létesíthető;
 - b) az 5. számú melléklet szerinti minimálisan előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 20 %-ának mértékéig létesíthető;
 - c) az 5. számú melléklet szerinti minimálisan előírt számú parkolóhely számon felüli mértékre vonatkozóan számbeli korlátozás nélkül létesíthető;
 - d) önálló parkolóházban, önálló teremgarázsban korlátozás nélkül létesíthető.

17. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

22. §

- (1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó kerékpártároló-létesítési kötelezettséget az 5. melléklet tartalmazza.
- (2) A legalább 5 önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből – földszinten, magasföldszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.
- (3) A (2) bekezdés szerinti helyiség alapterülete
- a) 6-20 számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 6 m²,
 - b) 21-50 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10 m², továbbá
 - c) minden megkezdett 50 számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén egységenként legalább 12 m²
- kell legyen.

MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VIII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

23. §

- (1) Az övezeti kód által meghatározott építési övezetek szabályozási jellemzőit a 2. melléklet tartalmazza.
- (2) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak együttesen is meg kell felelni.

18. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

24. §

- (1) Az egyes építési övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték szerinti zöldfelületet az alábbiak szerint kell kialakítani:
 - a) a telek építési övezet által előírt mértékű legkisebb zöldfelületének minden megkezdett 100 m²-e után telken belül legalább egy db. nagy vagy közepes lombkoronát növelő, környezettűrő, a helyi sajátosságoknak megfelelően megválasztott fajú lombos fát kell ültetni;
 - b) a telek építési övezet által előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.

IX. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

25. §

- (1) A lakóterületen elhelyezhető épület - a lakóterületeken elhelyezhető rendeltetéseken túl – műhely rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) A lakóterületi építési övezetek területén
 - a) ipar, raktározás, valamint nagykereskedelem,
 - b) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási helyiség,
sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (3) Az épületben lévő 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 (jelentős ügyfélforgalom, zaj, hulladék), és a tevékenység folytatásához a jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók.
- (4) Lakóterületen kizárólag a Kt-KÖu/IV-3/1 övezet menti teleksorban helyezhető el 1000 m²-t meghaladó, de legfeljebb 2000 m² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.
- (5) Vegyes rendeltetésű épületben kereskedelmi, vagy szolgáltató rendeltetést elhelyezni, vagy ilyen célra helyiséget átalakítani csak az épület(ek) földszintjén lehet.
- (6) Lakóterületen – az egyes építési övezetekre vonatkozó eltérő rendelkezések hiányában – a melléképfmények közül:

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

helyezhető el.

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

26. §

- (1) Új, vegyes rendeltetésű épületben, 10 férőhelyszámot meghaladó mértékben kialakítandó parkoló szám esetén a nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egységekhez tartozó több mint három darab parkolót – a lakásokhoz tartozó parkolóktól elkülönítve – úgy kell elhelyezni, hogy azok közterületről vagy közhasználatra átadott magánterületről közvetlenül megközelíthetők legyenek.
- (2) Meglévő beépítés esetén a melléképületben létesülő gépjárműtároló(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 gépkocsitároló elhelyezése a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.

X. FEJEZET KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

19. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

27. §

- (1) Az építési övezetek területén lakóépületben kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető.
- (2) Új épület elhelyezése esetén a *melléképületek* közül kizárólag járműtároló létesíthető.
- (3) Az építési övezetekben
- a) önálló parkolóház,
 - b) emeleti teremgarázs
- nem létesíthető.
- (4) A Kt-KÖu/IV-3/1 és Kt-Z jelű jelű övezetek mentén létesülő 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 intézmény célú hasznosításra szolgáló helyiséget kell kialakítani,
- (5) Két közterület között átmenő telek beépítése esetén két főépület is elhelyezhető a határoló utcák felé úgy, hogy mindkét épület a határoló utcában kialakult beépítéshez igazodjon.
- (6) Az építési övezetek telkein – a két közterület között átmenő telek kivételével – egy főépület létesíthető.
- (7) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

- (8) Új beépítés esetén a rendeltetésekhez előírt számú parkoló legalább 60 %-át épületen belül (a pincszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület – a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető.
- (9) A telkek legfeljebb az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret háromszorosának megfelelő mértékig vonhatók össze.

20. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-3)

28. §

- (1) Az **Lk-1/IV-3** jelű építési övezetek területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

29. §

- (1) Az **Lk-1/IV-3/1** és **Lk-1/IV-3/2** jelű építési övezet telkein
- a) az I. rendű (elsődleges) építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m-ig terjed;
 - b) a II. rendű (másodlagos) építési hely az elsődleges építési helytől – ahol azt a szabályozási terv jelöli – a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsó kert felőli építési hely határvonaláig terjed, továbbá az építési hely szélessége legfeljebb a telek szélességének 50%-a lehet.
 - c) a hátsó kert mérete legalább 6,0 m;
 - d) a hátsó kertben és a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;
 - e) saroktelkek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembe véve, az illeszkedés szabályai szerint kell megvalósítani;
 - f) az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná, az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb
 - ea) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,
 - eb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;
 - g) meglévő beépítés esetén a 2. melléklet legkisebb megengedett beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni;
- (2) Az **Lk-1/IV-3/1** jelű építési övezet telkein minden 60 m², sarok telek esetén 45 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban vagy a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (3) Az **Lk-1/IV-3/2** jelű építési övezet telkein minden 75 m², sarok telek esetén 60 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban vagy a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (4) Az **Lk-1/IV-3/3** jelű építési övezetben
- a) a meglévő telkek területén a telek fő rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület – terepszint alatti teremgarázs, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kivételével – nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
 - b) a meglévő épületek beépítettségét növelő bővítése nem megengedett;

- c) meglévő magastető beépítése – a tető meglévő kontúrjain belül – kizárólag a meglévő rendeltetések bővítése céljából megengedett.

XI. FEJEZET
VEGYES TERÜLETEK: VÁROSKÖZPONT TERÜLETEK

21. Mellékközpont területek (Vt-M/IV-3)

30. §

- (1) A **Vt-M/IV-3** jelű építési övezetek Budapest főközpontjának tehermentesítésére szolgáló, települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a mellékközponti területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) iroda,
 - b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés
 - e) szálláshely, vendéglátás
 - f) sport, valamint
 - g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés (K+F)
 - h) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
 - i) lakó rendeltetés, amennyiben az övezeti előírások megengedik.
- (1) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek –
- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület
 - b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
 - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
 - d) felszín feletti önálló gépkocsi-tároló
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (3) Az övezetek területén melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény, valamint
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, illetve zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (4) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- (5) Az építési övezetek területén új épület létesítése esetén
- a) a földszinten új lakó rendeltetés nem létesíthető;

- b) lakás emeleti padlószint magassága +6,50 m felett lehet.
- (6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 80 %-át a főrendeltetésű épületen belül, valamint terepszint alatti építményben kell elhelyezni, az alábbiak szerint:
- a) a rendeltetésekhez tartozó előírt számú gépkocsi tárolók legalább 50%-át terepszint alatt kell elhelyezni;
 - b) a legfeljebb 8 lakásos, lakódomináns, épülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten elhelyezhetők.
- (7) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
- (8) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

31. §

- (1) A **Vt-M/IV-3/K** jelű építési övezet a MAHART-házak (lakóépületek) építési övezete, ahol
- a) a meglévő telkek területén a telkek fő rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület – terepszint alatti teremgarázs, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kivételével – nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
 - b) a meglévő épületek bővítése nem megengedett;
 - c) meglévő magastető beépítése – a tető meglévő kontúrjain belül – az övezeti előírások keretei között megengedett. Emeletráépítés, emeletráépítéssel járó tetőtér-beépítés akkor sem létesíthető, ha azt az övezetre előírt építménymagasság értéke egyébként lehetővé tenné.
- (2) A **Vt-M/IV-3/1** jelű építési övezetben
- a) a főrendeltetést kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el;
 - b) a lakófunkció is megengedett, de az épületek földszintjén – a meglévő lakó funkción túl – lakás céljára helyiségeket kialakítani (vagy ilyen célra helyiségeket átalakítani) nem lehet.
- (3) A **Vt-M/IV-3/2** jelű építési övezetben
- a) a lakófunkció is megengedett, de az épületek földszintjén, az épület közterülettel határos, illetve telken belül közhasználat céljára átadott területtel határos részén csak intézményi, kereskedelmi-szolgáltató funkció helyezhető el, lakás céljára helyiségeket kialakítani, vagy ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem szabad;
 - b) az épületek pinceszintjén csak gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek helyezhetők el;
 - c) kereskedelem-szolgáltatás legfeljebb a földszinten és első emeleten alakítható ki.
- (4) A **Vt-M/IV-3/3** jelű építési övezet vegyes beépítésű városközponti terület építési övezete, ahol
- a) magasház is létesíthető, oly módon, hogy
 - aa) az épület legmagasabb pontja – a rendezett terepszinttől mért – legfeljebb 45 m lehet;
 - ab) a magasépület 30,0 méter feletti – önálló közlekedő maggal rendelkező – szintjeinek – több ilyen épületrész esetén külön-külön is megfelelve – bruttó alapterületeiből számított átlagérték maximuma 750 m², valamint legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből számított átlagérték maximuma 45 m lehet.
 - b) kereskedelem-szolgáltatás legfeljebb a földszinten és első emeleten alakítható ki, vendéglátás a legfelső szinten is kialakítható;
 - c) új épület létesítése esetén a lakófunkció is megengedett, azonban az épületek földszintjén kizárólag csak intézményi funkció, kereskedelmi rendeltetés létesíthető;

- d) önálló parkolási létesítmény is létesíthető;
- e) a rendeltetési egységek, valamint létesítmények működéséhez szükséges számú parkoló 100 %-át – beleértve a vendégparkolókat is – terepszint alatti épületrészben/építményben kell elhelyezni;
- f) az építési övezet területén előírt teljes értékű legkisebb zöldfelület – a terepszint alatti beépítés kihasználtságától függően – zöldtetővel is biztosítható, amelyet a kialakítandó teljes értékű legkisebb zöldfelület – akár 100%-nyi – nagyságával egyenértékű – OTÉK alapján számított – 81 cm termőréteg feletti, háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani.

(5) **A Vt-M/IV-3/4** jelű építési övezetben

- a) a meglévő telkek területén
 - aa) a telek fő rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
 - ab) a meglévő lakóépületek bővítése nem megengedett;
- b) új épület létesítése esetén
 - ba) önálló parkolási létesítmény is létesíthető;
 - bb) a lakófunkció nem megengedett;
 - bc) a rendeltetési egységek, valamint létesítmények működéséhez szükséges számú parkoló 100 %-át épületen belül kell elhelyezni.

(6) **A Vt-M/IV-3/Ú** jelű építési övezet az intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek kialakult, lakóépületekkel beépült területe, ahol

- a) az övezet meglévő telkein melléképület, melléképítmény nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
- b) a járművek elhelyezését és tárolását az övezet „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területén, az övezeti előírásokat figyelembevéve lehet megoldani;
- c) az övezet „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területén megengedett építmények elhelyezésére a rendelet közterületen lévő építmények elhelyezésére vonatkozó előírásait az d) és e) pontokban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni;
- d) az övezet „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területén
 - da) park,
 - db) játszótér, a játszótérhez kapcsolódó, azt kiszolgáló épület, valamint
 - dc) sportpálya, gyalogút, kerékpárút,
 - de) felszíni parkoló,
 - df) terepszint alatti járműtároló (mélygarázs, beépítettséget nem növelő módon kialakított parkolólemez),
 - dg) lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő építmények létesíthetők, kizárólag közterület alakítási terv alapján.
- e) a „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területen
 - ea) a terepszint feletti beépítés mértéke nem haladhatja meg a „lakótelepi közterület” összterületének 5%-át, és
 - eb) egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m² lehet, továbbá
 - ec) az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet.

- f) az építési övezet területén a telkekre és az építményekre vonatkozó szabályozási határértékeknek a teleszerű lakóterület úszótelkeinek és a hozzájuk kapcsolódó lakótelepi közterületeknek az összterületére kell érvényesülnie.

22. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H/IV-3)²

32. §

- (1) A **Vt-H** jelű építési övezetek Újpest hagyományos kerületközpontjának építési övezetei, amelyek elsősorban lakó és olyan települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a mellékközponti területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) igazgatási, iroda,
 - b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató
 - e) sport, valamint
 - f) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
 - g) egyéb lakó rendeltetés.
- (3) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek –
- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület
 - a) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
 - b) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
 - c) felszín feletti önálló gépkocsi-tároló
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (4) Az övezetek területén melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,

² OTÉK eltérés megadása esetén az alpont az alábbi paragrafussal egészül ki:

„.... §

(1) A **Vt-H** jelű építési övezetekben az udvar lefedése megengedett, de kizárólag abban az esetben, ha

a) a lefedendő udvarban megőrzésre érdemes fás növényzet nem található, illetve a meglévő értékes növényzet megfelelő védelme biztosított,

b) a lefedés az érintett helyiségek használatát nem korlátozza, illetve biztosítani lehet, hogy azok továbbra is megfeleljenek a hatályos építési előírásoknak.

(2) Az udvar lefedésére üvegtetővel vagy legalább 75 %-ban kertészeti elemekkel tetőkertként kialakított lefedéssel kerülhet sor. A tetőkert kialakításával együtt gondoskodni kell az annak fenntartását biztosító kiegészítő berendezések (locsoló-hálózat, illetve vízelvezetés) megvalósításáról is.

(3) Több szintet lefedő udvar csak üvegtetővel megoldással létesíthető.

(4) Az udvar lefedése nem számítandó bele a beépítés mértékébe, illetve a szinterületi mutató értékébe, ha az udvar teljes területe a gyalogos forgalom számára megnyitott, közhasználat céljára átadott területre sz.

(5) Udvar üvegtetővel történő lefedése esetén a telkekre előírt kötelező zöldfelület legkisebb mértékét nem kell érvényesíteni.”

- d) kerti építmény, valamint
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, illetve zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

33. §

- (1) Új beépítés esetén az épületek földszintjén, az épület közterülettel határos, illetve telken belül közhasználat céljára átadott területtel határos részén lakás nem létesíthető, ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem szabad.
- (2) Új épület létesítése esetén az épület(ek) pincszintjén csak gépkocsi-, kerékpártároló, valamint a lakásokhoz, önálló rendeltetési egységekhez tartozó tároló-helyiségek helyezhetők el.
- (3) Új épület létesítése esetén az épületek közterülettel határos földszintjének
 - a) a Kt-E/IV-3/Bt és KÖu/IV-3/2 övezetek menti részének legalább 50 %-át
 - b) egyéb közterületek menti részének legalább 30%-átportálszerűen megnyitott homlokzattal, illetve kirakatként kell kialakítani.

34. §

- (1) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 80 %-át a főrendeltetésű épületen belül, valamint terepszint alatti építményben kell elhelyezni, az alábbiak szerint:
 - a) a rendeltetésekhez tartozó előírt számú gépkocsi tárolók legalább 50%-át terepszint alatt kell elhelyezni;
 - b) a legfeljebb 8 lakásos, lakódomináns, épülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten elhelyezhetők.
- (2) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
- (3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

35. §

- (1) A **Vt-H/IV-3/K1** és **Vt-H/IV-3/K2** jelű építési övezetek a Szent István téren található Polgármesteri Hivatal és az Egek Királynéja templom kialakult és hosszú távon megmaradó intézmények területeinek építési övezete, ahol
 - a) a lakásépítés nem megengedett, kivéve legfeljebb két szolgálati lakás;
 - b) további épületek, építmények elhelyezése nem megengedett, kizárólag a meglévő épületek bővítése, vagy az azokhoz szorosan kapcsolódó funkciók kialakítása és bővítése megengedett;
 - c) a meglévő telkeken melléképület nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné.
- (2) A **Vt-H/IV-3/S1** jelű építési övezetben a lakófunkció nem megengedett.
- (3) A **Vt-H/IV-3/S2** jelű építési övezet piac, vásárcsarnok elhelyezésére szolgáló speciális építési övezet, ahol
 - a) kizárólag kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató funkciók, a létesítmények használatát kiegészítő egyéb rendeltetési egységek, valamint egyéb közösségi célú rendeltetési egységek helyezhetők el, a lakásépítés nem megengedett;

- b) a szabályozási terven, az építési helyen belül meghatározott „*eltérő magassággal szabályozott építési hely*” elemmel jelölt területen az épület legmagasabb pontjának magassága 20,0 méter lehet.
- c) az épület(ek) párkánymagassága a szomszédos épületekhez csatlakozó legalább 3 méteres sávban a csatlakozó homlokzat megengedett legnagyobb épület magasság értékénél magasabb nem lehet.

(4) A **Vt-H/IV-3/S3** speciális építési övezet területén

- a) kizárólag kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató funkciók, a létesítmények használatát kiegészítő egyéb rendeltetési egységek, valamint egyéb közösségi célú rendeltetési egységek helyezhetők el, a lakásépítés nem megengedett.

(5) A **Vt-H/IV-3/S4**³ jelű speciális építési övezet területén

- a) új épület létesítése esetén lakás emeleti padlószint magassága +6,50 m felett lehet;
- b) az építési övezet területén előírt teljes értékű legkisebb zöldfelület – a beépítés kihasználtságától függően – zöldtetővel is biztosítható, amelyet a kialakítandó teljes értékű legkisebb zöldfelület – akár 100%-nyi – nagyságával egyenértékű – OTÉK alapján számított – 81 cm termőréteg feletti, háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani.

(6) A **Vt-H/IV-3/1**, **Vt-H/IV-3/2** és **Vt-H/IV-3/6** jelű építési övezetek területén

- a) a főrendeltetésű épületet kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el;
- b) az I. rendű (elsődleges) építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m-ig terjed;
- c) a II. rendű (másodlagos) építési hely az elsődleges építési helytől – ahol azt a szabályozási terv jelöli – a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési hely határvonaláig terjed, továbbá az építési hely szélessége legfeljebb a telek szélességének 50%-a lehet.
- d) a hátsókert mérete legalább 6,0 m;
- e) a hátsókertben és a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;
- f) saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembevéve (csatlakozás) kell megvalósítani;
- g) önálló garázsépület – a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető;
- h) meglévő beépítés esetén a 2. melléklet legkisebb megengedett beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni;
- i) Az övezetben a KÖu, valamint a Kt-KÖu/IV-3/1 övezet menti teleksorban helyezhető el 1000 m²-t meghaladó, de legfeljebb 3000 m² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.

(7) A **Vt-H/IV-3/3** jelű építési övezet Szent István térrel határos telkeinek földszintjén csak intézményi, kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű helyiség alakítható ki.

³ OTÉK eltérés megadása esetén a bekezdés az alábbi alponttal egészül ki:

„b) a földszint 100%-os beépítése akkor megengedett, ha a földszinti terület legalább 60 %-a, amely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik, kereskedelmi vagy szolgáltató rendeltetésű helyiség;”

XII. FEJEZET
VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNY TERÜLETEK

23. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

36. §

- (1) A **Vi** építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – az intézményterületeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) iroda,
 - b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
 - d) hitéleti rendeltetés,
 - e) sport, valamint
 - f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
 - g) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
 - h) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások megengedik.
- (3) Az építési övezetek területén
- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási rendeltetés,
 - b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetés,
 - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási rendeltetés,
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (4) Az övezetek területén melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény, valamint
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, valamint zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (5) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.
- (6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 80 %-át a főrendeltetésű épületen belül, valamint terepszint alatti építményben kell elhelyezni, az alábbiak szerint:
- a) a rendeltetésekhez tartozó előírt számú gépkocsi tárolók legalább 50%-át terepszint alatt kell elhelyezni;
 - b) a legfeljebb 8 lakásos, lakódomináns, épülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten helyezhetők.

- (7) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

24. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/IV-3)

37. §

- (1) A **Vi-1/IV-3** jelű építési övezetek területén övezetek területén
- c) a megengedett épületek fő rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el;
 - d) a lakófunkció is megengedett, de az épületek földszintjén – a meglévő lakó funkción túl – lakás céljára helyiségeket kialakítani (vagy ilyen célra helyiségeket átalakítani) nem lehet.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

38. §

- (1) A **Vi-1/IV-3/1** és **Vi-1/IV-3/2** jelű építési övezetek telkein új épület létesítése esetén az épületek közterülettel határos földszintjének
- a) a Kt-Z/IV-3/Fk és KÖu/IV-3/2 övezetek menti részének legalább 50 %-át
 - b) egyéb közterületek menti részének legalább 30%-át
- portálszerűen megnyitott homlokzattal, illetve kirakatként kell kialakítani.

25. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-3)

39. §

- (1) A **Vi-2/IV-3/IZ** jelű építési övezet területe a városszerkezetben való elhelyezkedése vagy rendeltetése miatt jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgál, ahol
- a) 500 m²-t meghaladó nettó szintterületű kereskedelmi célú épület, vagy épület részét képező rendeltetési egység nem helyezhető el;
 - b) a létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót terepszinten is el lehet helyezni, de kizárólag fásított parkolóként kialakítva.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

XIII. FEJEZET

GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

26. Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz)

40. §

- (1) 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, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak,
 - b) kereskedelem,
 - c) ellátás, szolgáltatás,
 - d) kutatás, fejlesztés,

- e) intézmény,
 - f) irodai,
 - g) szociális,
 - h) parkolási létesítmények.
- (2) Egy telken belül az (1) bekezdésben felsorolt bármely rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.
- (3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.
- (4) Az övezetek területén a melléképítmények közül – amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek – kizárólag
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) A létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót – beleértve a saját tulajdonú tehergépjárművek elhelyezését szolgáló parkolót is – telken belül terepszinten – kizárólag fásított parkolóként kialakítva –, terepszint alatt vagy épületen belül kell elhelyezni.
- (6) Az építési övezetekben az új épület – KÖu és Kt jelű övezetek felé néző – utca felőli homlokzatmagassága nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (7) 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 az esetleg szomszédos, valamint környező lakó- vagy intézményi főfunkciójú épületek rendeltetészerű használatát ne korlátozza.
- (8) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

27. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-3)

41. §

- (1) **A Gksz-2/IV-3** jelű építési övezetek jellemzően a szabadon állóan beépített vagy beépíthető gazdasági területek építési övezetei.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 6. pontja tartalmazza.

42. §

- (1) A **Gksz-2/IV-3/2** jelű építési övezet területén 3000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.
- (2) **A Gksz-2/IV-3/EN** jelű építési övezet területe kizárólag az energiaszolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál, ahol kizárólag a tevékenységhez szükséges építmények, továbbá a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló
- a) szolgálati lakás,
 - b) iroda,
 - c) raktár,

- d) jármű tároló
építményei helyezhetők el.

HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

XIV. FEJEZET AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

43. §

- (1) Az övezeti kód által jelölt övezetek szabályozási jellemzőit a 2. melléklet tartalmazza.
- (2) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak együttesen is meg kell felelni.
- (3) Az övezeti előírásokat, az azokban foglalt eltérésekkel, a rendelet közterület alakítására vonatkozó előírásaival együtt kell alkalmazni.

XV. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

28. Közlekedési területek általános előírásai (KÖu, Kt-KÖu)

44. §

- (1) A **KÖu/IV-3/1** jelű övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **KÖu/IV-3/2** jelű övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (3) A **Kt-KÖu/IV-3/1** jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak és kiszolgáló (lakó) utak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (4) A **Kt-KÖu/IV-3/2** jelű övezet a más közlekedési övezetbe nem sorolt közutak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (5) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 7. pontja tartalmazza.

XVI. FEJEZET
ZÖLDTERÜLETEK

29. Zöldterületek általános előírásai (Zkp, Kt-Z)

45. §

- (1) Az övezetek területén elhelyezhető
 - a) a zöldterület fenntartásához szükséges építmény,
 - b) hírlapárusító kioszk,
 - c) virágárusító kioszk,
 - d) nyilvános illemhely,
 - e) a vendéglátás építményei közül a cukrászda, fagylaltozó (az üzemi egységek kivételével),
 - f) kegyeleti hely.
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt építmények számára önálló telek nem alakítható ki.
- (3) Az övezetekben telket kialakítani, és azon közutat, gyalogutat, parkolót létesíteni, valamint épületet, építményt - köztárgyak kivételével - elhelyezni csak közterület alakítási terv alapján lehet.
- (4) A zöldterületek területén kizárólag a
 - a) játszókert, sportkert, kutya futtató,
 - b) kegyeleti hely,
 - c) közműlétesítmény, valamint
 - d) a balesetveszélyes területkeríthető le.
- (5) A zöldterületek területét a (6) bekezdésben foglalt kivétellel közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.
- (6) Az övezetben közhasználat elől elzárt terület kizárólag a (1) bekezdés f) pontjában foglalt rendeltetés számára alakítható ki, de a közhasználat elől elzárt terület a közkert összterületének 10%-át nem haladhatja meg.
- (7) A zöldterületek határán és területén csak áttört kerítés létesíthető.
- (8) A zöldterületek területén a tényleges zöldfelület – fásított köztér esetén a faegyedek – öntözését biztosítani kell.
- (9) Az övezetben lévő közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel, takartan kell kialakítani.
- (10) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 8. pontja tartalmazza.

30. Közparkok, közkertek területe (Zkp/IV-3/Kp, Zkp/IV-3/Kk)

46. §

- (1) A **Zkp/IV-3/Kp** jelű övezet a legalább 1 ha nagyságú, 80 méternél nagyobb oldalméretű közhasználatú közterületi zöldterület (közpark) övezete.
- (2) Az övezet területén önálló terepszint alatti mélygarázs is létesíthető.

47. §

- (1) A **Zkp/IV-3/Kk** jelű övezet a jellemzően 1 ha-nál kisebb területű, egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló zöldterület (közkert) övezete.
- (2) Az övezet területén játszókert, pihenőkert, a 3000 m²-nél nagyobb közkertben sportkert létesíthető.
- (3) Az övezet területén mélygarázs nem létesíthető.
- (4) Az övezetben a parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljából szabad létesíteni.

31. Fásított köztér, sétány (Kt-Z/IV-3/Fk, Kt-Z/IV-3/Fs)

48. §

- (1) A **Kt-Z/IV-3/Fk** jelű övezet a szilárd burkolattal ellátott, közlekedési-, séta- és pihenőfunkciót szolgáló városi közterek övezete.

49. §

- (1) A **Kt-Z/IV-3/Fs** jelű övezet a szilárd burkolattal ellátott, séta- és pihenőfunkciót szolgáló városi gyalogutak, sétányok övezete, ahol a közműlétesítményeken, valamint köztárgyakon kívül az övezetben más építmény nem helyezhető el.

XVII. FEJEZET EGYÉB KÖZTERÜLETEK

32. Burkolt köztér (Kt-E/IV-3/Bt)

50. §

- (1) A **Kt-E/IV-3/Bt** jelű övezetekben épületet, építményt - köztárgyak kivételével - elhelyezni csak közterület alakítási terv alapján lehet.
- (2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pontja tartalmazza.

51. §

- (1) A **Kt-E/IV-3/Bt-1** jelű övezet a szilárd burkolattal ellátott, séta- és pihenőfunkciót szolgáló, valamint az idegenforgalom fogadására – állandó, vagy időszakos jelleggel – szervezett jelentős létszám fogadására, rendezvények biztonságos lebonyolítására alkalmas városi díszterek, rendezvényterek övezete, ahol az alábbi építmények helyezhetők el:
 - a) a köztér funkcióhoz és a rendezvénytér kialakításához-, működtetéséhez szükséges építmény,
 - b) közlekedési és közmű építmény,
 - c) terepszint alatti önálló gépjármű tároló,
 - d) kereskedelmi épület,
 - e) szolgáltató épület,
 - f) vendéglátó épület,
 - g) emlékmű,
 - h) köztéri művészeti alkotás, valamint
 - i) utcabútor.
- (2) A **Kt-E/IV-3/Bt-2** jelű övezet Újpest Városcsopont metróállomás felszíni területének övezete, ahol az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) kereskedelmi, szolgáltató, közösségi közlekedést kiszolgáló iroda épület,
- b) közlekedési és közmű építmény,
- c) emlékmű,
- d) köztéri művészeti alkotás, valamint
- e) utcabútor.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33. Hatályba lépés

52. §

- (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (1) Az 1. § (3) bekezdés c) pontja a településképi helyi önkormányzati rendelet hatályba lépésének napján lép hatályba.

34. Hatályon kívül helyező rendelkezések

53. §

A járművek elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló 13/2011. (II.28.) önkormányzati rendelet a következő 1/C. §-sal egészül ki:

„1/C. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”.

54. §

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

„1/C. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”.

55. §

Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2005 (X. 7.) számú rendelete a Budapest IV. kerület – Újpest, Váci út, József Attila utca, Attila utca, Károlyi István utca által határolt terület - az egykori Wolfner, majd Táncsics Bőrgyár tömbje - kerületi szabályozási tervének jóváhagyásáról.

56. §

Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függeléke „23/2005.(XI.7.) Váci út, József Attila utca, Attila utca, Károlyi István utca által határolt terület – az egykori Wolfner, majd Táncsics Bőrgyár tömbje építési szabályzata és a hozzá tartozó kerületi szabályozási terv” szövegrésze.

57. §

Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2010. (II. 1.) számú rendelete Budapest, IV. kerület – Újpest Labdarúgó utca – Irányi D. utca – Baross utca – Fülel utca által határolt terület építési szabályzatáról és szabályozási tervéről.

58. §

Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függeléke „3/2010. (II.1.) Labdarúgó utca – Irányi Dániel utca – Baross utca – Fülel utca által határolt terület építési szabályzata és a hozzá tartozó kerületi szabályozási terv” szövegrésze.

59. §

Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2012. (IX.28.) önkormányzati rendelete a Budapest IV. kerület, Újpest, Váci út – Fóti út – Czuczor u. – Pintér J. u. által határolt terület kerületi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről.

60. §

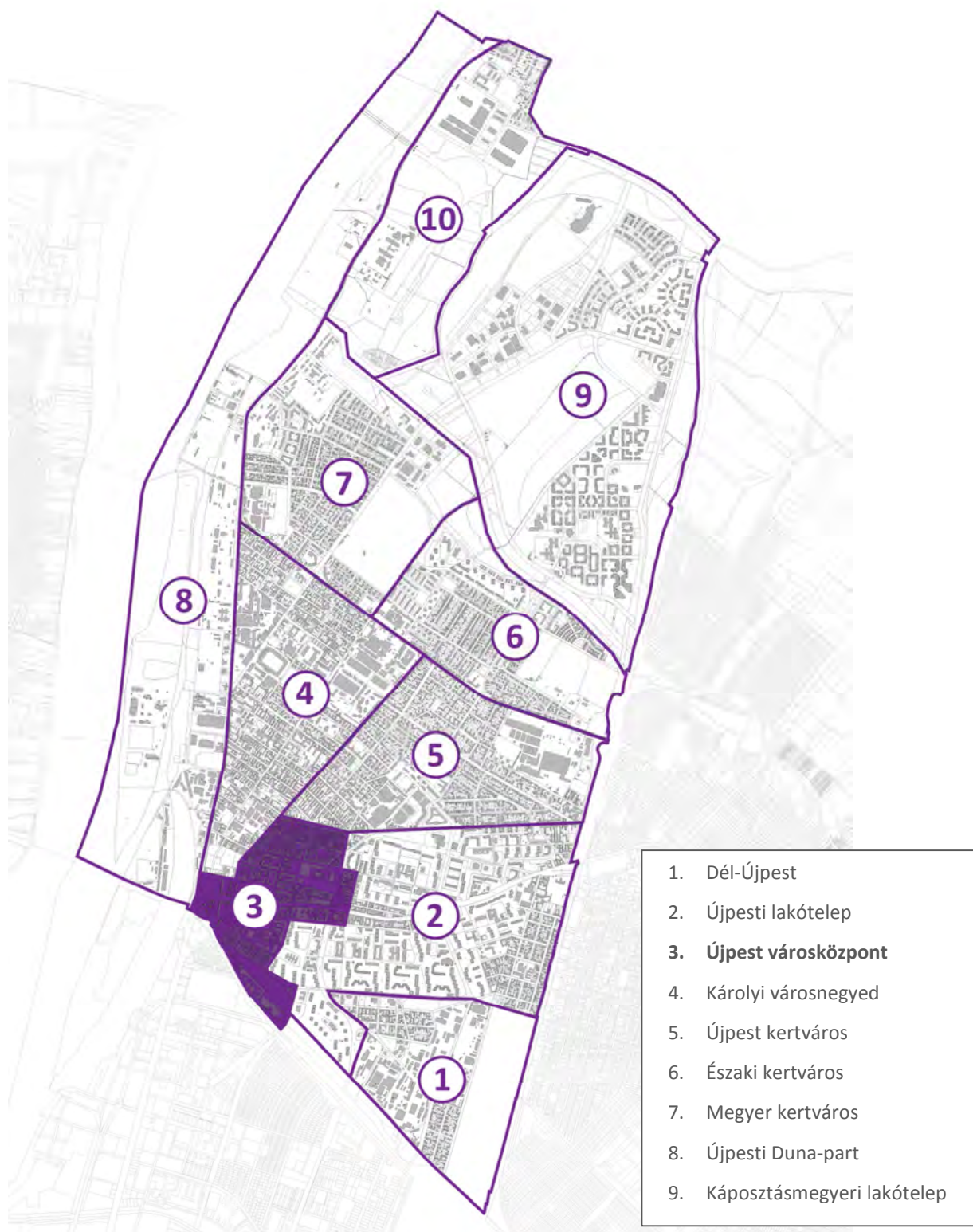
Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függeléke „40/2012. (IX.28.) Váci út – Fóti út – Czuczor u. – Pintér J. u. által határolt terület kerületi építési szabályzata és szabályozási terve” szövegrésze.

A RENDELET MELLÉKLETEI

1. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI EGYSÉGEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

ÚJPEST VÁROSKÖZPONT ► A Váci út – József Attila utca – Attila utca – Deák Ferenc utca – István út – Király utca – Kassai utca – Munkásotthon utca – Aradi utca – Berda József utca – Mártírok útja és a vasútvonal által határolt terület



2. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Lk-1		A	B		C		D				E				F		G		
			Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)				Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
				K*	S**	K	S	Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.	K	S
1.	Lk-1/IV-3/1	zárt sorú (Z)	800	1000	18	22	55	75	75	80	2,0	2,5	0,75	0,8	P=8,0	P=10,0	25	20	
2.	Lk-1/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800	1000	18	22	50	75	75	80	1,5	2,0	0,75	0,8	P=5,0	P=8,0	25	20	
3.	Lk-1/IV-3/3	szabadonálló (SZ)	2000		25		35		60		1,75		0,75		–	É=12,5	35		

*K: közbenső telek

**S: saroktelek

VEGYES TERÜLET: VÁROSKÖZPONT TERÜLET

2. Mellékközpont terület

Vt-M		A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)				Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
				K*	S**	K*	S**	Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.	K
Építési övezet jele						K	S	K	S	K	S	K	S			K	S	
1.	Vt-M/IV-3/K	kialakult (KA)	–		–		45		75		3,0		0,75		KA	KA	35	
2.	Vt-M/IV-3/1	zárt sorú (Z)	1000		18,0		65		80		3,0		1,5		P=11,0	P=14,5	25	
3.	Vt-M/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	65	80	80	80	3,5	4,0	1,5	2,0	P=11,0	P=14,5	25	20
4.	Vt-M/IV-3/3	zárt sorú (Z)	1000		20,0		70		100		5,5		2,5		P=14,5	P=24,0 ÉLP=45,0	15	
5.	Vt-M/IV-3/4	szabadonálló (SZ)	1000		20,0		75		85		4,0		1,5		P=11,0	P=14,5	15	
6.	Vt-M/IV-3/5	zárt sorú (Z)	500		15,0		65		85		2,0		1,0		–	É=10,5	20	
7.	Vt-M/IV-3/Ú	szabadonálló (SZ)	–		–		25		50		1,75		0,75		K	K	50	

*K: közbenső telek

**S: saroktelek

KA=kialakult

3. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület

Vt-H		A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)				Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
							Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.		
Építési övezet jele	K*	S**	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S		
1.	Vt-H/IV-3/K1	kialakult (KA)	2000		KA		80 ¹		100		3,5		0,5		–	KA	10 ²	
2.	Vt-H/IV-3/K2	kialakult (KA)	2000		–		50		80		1,5		0,5		–	KA	20	
3.	Vt-H/IV-3/S1	zárt sorú (Z)	400		18		80 ¹		100		2,5		0,5		–	P=11,0	10 ²	
4.	Vt-H/IV-3/S2	szabadonálló (SZ)	2000		35		80 ¹		100		4,25		2,5		P=11,0	P=14,5 ÉLP=20,0	10 ²	
5.	Vt-H/IV-3/S3	szabadonálló (SZ)	SZT		SZT		80 ¹		100		2,25		1,5		–	P=11,0	10 ²	
6.	Vt-H/IV-3/S4	zárt sorú (Z)	1000		20		80		100		4,0		1,75		P=11,0	P=14,5	10	
7.	Vt-H/IV-3/1	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	22,0	60	75	75	80	2,25	3,0	0,75	1,0	P=8,0	P=11,0	25	20
8.	Vt-H/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	22,0	50	75	75	80	2,0	2,5	0,75	1,0	P=8,0	P=11,0	25	20
9.	Vt-H/IV-3/3	zárt sorú (Z)	700	1000	16,0	20,0	75	80	100	100	3,0	3,5	1,25	2,0	P=11,0	P=14,5	10	10
10.	Vt-H/IV-3/4	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	65	80	80	100	3,0	3,5	1,0	1,5	P=8,0	P=12,5	20	10
11.	Vt-H/IV-3/5	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	70	80	80	100	3,25	4,0	1,25	1,75	P=11,0	P=14,5	20	10
12.	Vt-H/IV-3/6	zárt sorú (Z)	300		–		80		80		3,0		1,0		P=8,0	P=11,0	10	
13.	Vt-H/IV-3/7	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	65	80	80	100	3,75	4,25	1,25	2,0	P=11,0	P=14,5	10	10

*K: közbenső telek

**S: saroktelek

KA=kialakult

SZT=szabályozási terv szerint

¹ OTÉK eltérés megadása esetén 100.

² OTÉK eltérés megadása esetén nincs előírt érték (–)

4. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület

Vi-1		A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)				Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P épület legmagasabb pontja=ÉLP)			
Építési övezet jele	K*						S**	K	S	Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.
	1.	Vi-1/IV-3/1	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	65	80	80	100	2,5 ³	2,75 ⁴	0,8	1,0	P=8,0	P=11,0	20
2.	Vi-1/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	65	80	80	100	3,0 ⁵	3,25 ⁶	1,25	1,5	P=11,0	P=14,5	20	10
3.	Vi-1/IV-3/3	zárt sorú (Z)	800		18,0		60		75		2,25		0,75		P=8,0	P=11,0	25	
4.	Vi-1/IV-3/4	zárt sorú (Z)	1200	2000	25,0	30,0	45		60		1,75		0,75		P=5,0	P=11,0	25	
5.	Vi-1/IV-3/5	zárt sorú (Z)	1500		20,0		45	75	80	80	2,25	3,5	0,75	1,25	P=14,5	P=14,5 ÉLP=24,0	25	20

*K: közbenső telek

**S: saroktelek

5. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

Vi-2		A	B	C	D		E		F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P épület legmagasabb pontja=ÉLP)			
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	K	S	
1.	Vi-2/IV-3/IZ	szabadonálló (SZ)	12000	–	15	15	0,8	0,5	–	É=20,0 ÉLP=30,0	50	

³ FRSZ módosítás elfogadása esetén 3,0

⁴ FRSZ módosítás elfogadása esetén 3,5

⁵ FRSZ módosítás elfogadása esetén 3,5

⁶ FRSZ módosítás elfogadása esetén 4,0

GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

6. táblázat: Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület

Gksz-2		A	B	C	D				E		F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
Terepszint felett					Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.			
K	S				K	S	K	S						
1.	Gksz-2/IV-3/1	zárt sorú (Z)	2500	30	45		60		1,75	0,0	–	É=11,0	25	
2.	Gksz-2/IV-3/2	zárt sorú (Z)	1500	45	45	60	65	80	1,75	2,25	0,0	–	É=11,0	25
3.	Gksz-2/IV-3/EN	szabadonálló (SZ)	5000	40	30		30		1,25	0,0	–	É=11,0	25	

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

7. Közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu)

KÖu Kt-KÖu		A	B		C		D
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Beépítési magasság (m) (épület=É)		
Övezet jele			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1.	KÖu/IV-3/1	–	5	–	–	É=4,5	
2.	KÖu/IV-3/2						
3.	Kt-KÖu/IV-3/1	–	5	20	–	É=4,5	–
4.	Kt-KÖu/IV-3/2						

8. Közpark, közkert, fásított köztér, fásított sétány (Zkp, Kt-Z)

Zkp Kt-Z		A	B		D		E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		
Övezet jele			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1.	Zkp/IV-3/Kp	szabadonálló (SZ)	3	25	–	É=4,5	
2.	Zkp/IV-3/Kk	szabadonálló (SZ)	3	–	–	É=4,5	60
3.	Kt-Z/IV-3/Fk	szabadonálló (SZ)	5	80	–	É=4,5	20
4.	Kt-Z/IV-3/Fs	–	–	–	–	–	20

9. Egyéb közterületek: (Kt-E)

Kt-E		A	B		D		E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		
Övezet jele			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1.	Kt-E/IV-3/Bt-1	szabadonálló (SZ)	5	80	–	É=4,5	
2.	Kt-E/IV-3/Bt-2	szabadonálló (SZ)	5 ⁷	–	–	É=6,0	20

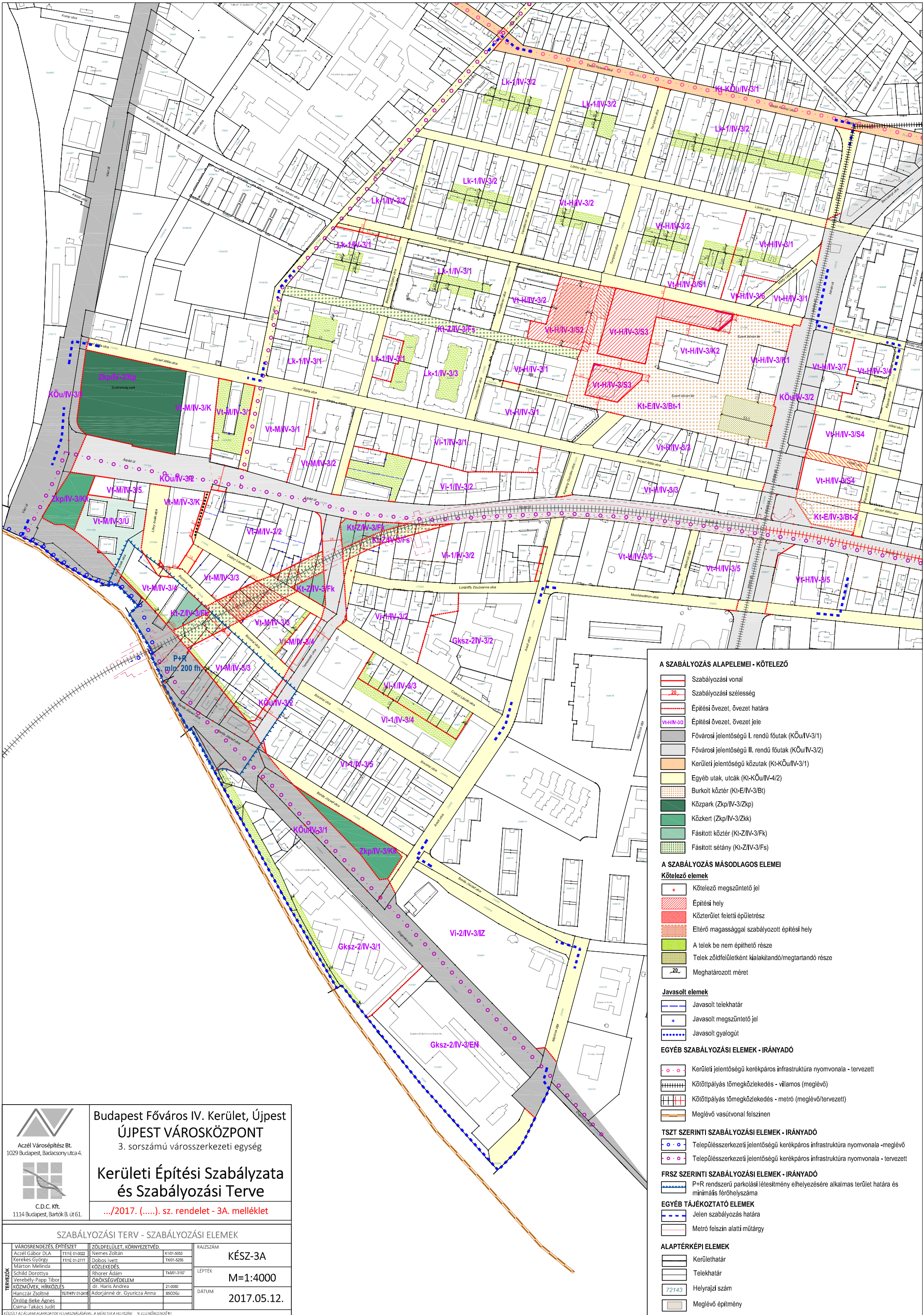
3A. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV – Szabályozási elemek

3B. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek

⁷ OTÉK eltérés megadása esetén az érték 15%-ra módosul.



- A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ**
- Szabályozási vonal
 - Szabályozási szélesség
 - Építési övezet, övezet határa
 - Építési övezet, övezet jele
 - Fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (KÖU/IV-3/1)
 - Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖU/IV-3/2)
 - Kerületi jelentőségű közutak (KI-KÖU/IV-3/1)
 - Egyéb utak, utcák (KI-KÖU/IV-4/2)
 - Burkolt köztér (KI-E/IV-3/Bt)
 - Közpark (Zkp/IV-3/Zkp)
 - Közkert (Zkp/IV-3/Zkk)
 - Fásított köztér (KI-Z/IV-3/Fk)
 - Fásított sétány (KI-Z/IV-3/Fs)
- A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**
- Kötelező elemek**
- Kötelező megszüntető jel
 - Építési hely
 - Közterület feletti épületrész
 - Eltérő magassággal szabályozott építési hely
 - A telek be nem építhető része
 - Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része
 - Meghatározott méret
- Javasolt elemek**
- Javasolt telekhatár
 - Javasolt megszüntető jel
 - Javasolt gyalogút
- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ**
- Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett
 - Köiőtpályás tömegközlekedés - villamos (meglévő)
 - Köiőtpályás tömegközlekedés - metró (meglévő/tervezett)
 - Meglévő vasútvonal felszínen
- TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ**
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - meglévő
 - Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett
- FRSZ SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ**
- P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa és minimális férőhelyszáma
- EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**
- Jelen szabályozás határa
 - Metró felszín alatti műtárgy
- ALAPTÉRKEPI ELEMEK**
- Kerületi határ
 - Telekhatár
 - Helyrajzi szám
 - Meglévő építmény

Aczél Városepítésés Bt.
1029 Budapest, Badacsony utca 4.

C.D.C. Kft.
1114 Budapest, Bartók B. út 61.

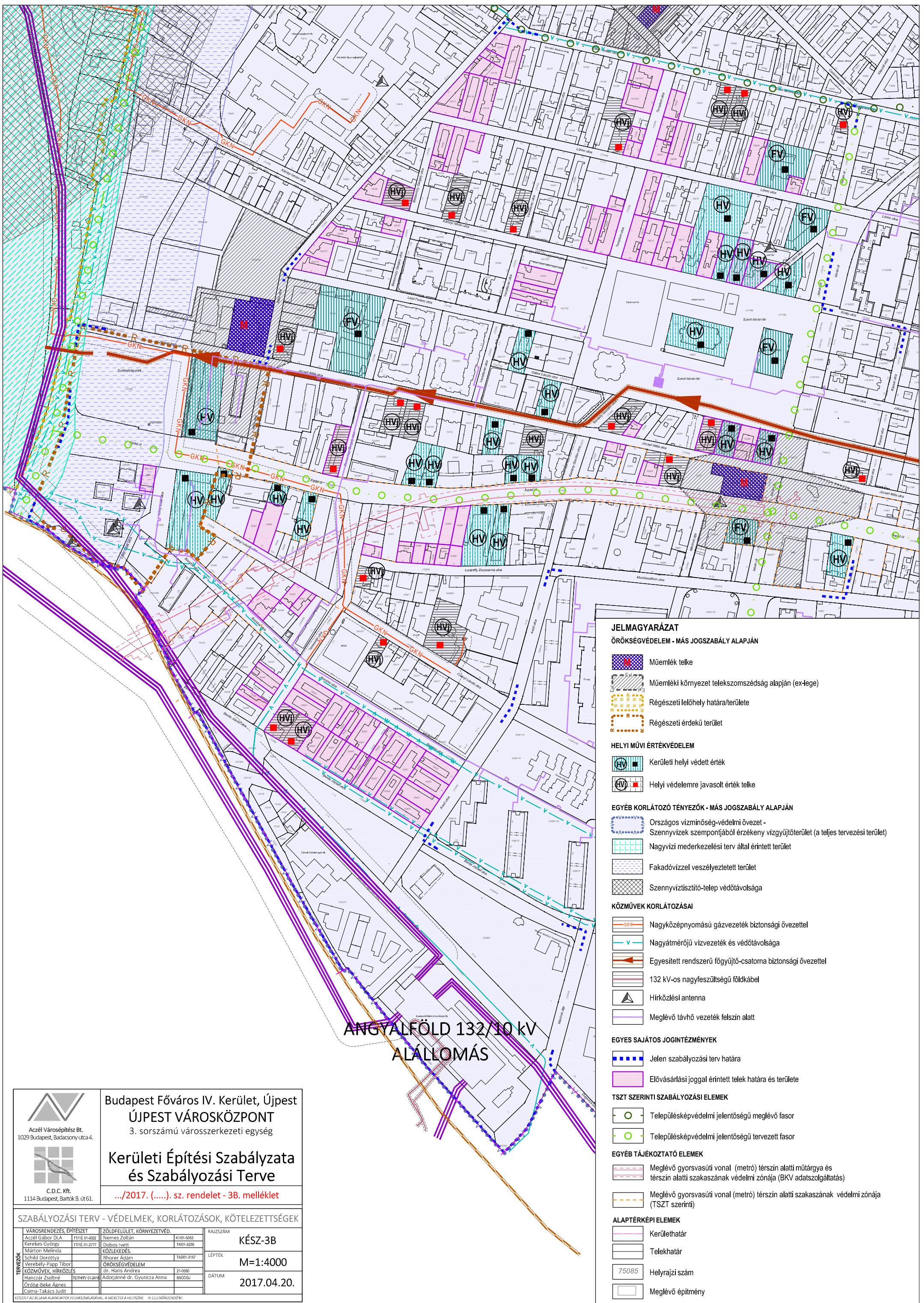
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
ÚJPEST VÁROSKÖZPONT
 3. sorszámú városszerkezeti egység

Kerületi Építési Szabályzata
és Szabályozási Terve

.../2017. (...). sz. rendelet - 3A. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK			
VÁROSRENDÉZÉS, ÉPÍTÉSZET	ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉD.	RAJZSZÁM	KÉSZ-3A
Aczél Gábor DLA TITÉ 01-4922	Nemes Zoltán S101-0593		
Kerekes György TITÉ 01-2777	Dobos Ivett TK01-0296		M=1:4000
Márton Melinda	KÖZLEKEDÉS.		
Schild Dorottya	Rhorer Ádám TK601-3197		2017.05.12.
Verebely-Papp Tibor	ORÓKSÉGVÉDELEM		
KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS	dr. Haris Andrea 21-0080	DÁTUM	
Hanczár Zsoltné TÉ/IV-01-2418	Adorjáné dr. Gyuricza Anna 8800GJ		
Óróp-Beke Agnes			
Csima-Takács Judit			

KÉSZÜLT AZ ALÁÍRÁS ALAPJÁN A FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSÉRE NY ELLENŐRÖZENDŐ K!



ANGYALFÖLD 132/10 KV ALÁLLOMÁS

JELMAGYARÁZAT

ÖRÖKSÉGVÉDELEM - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

- Műemlék telke
- Műemléki környezet telekszomszédság alapján (ex-lege)
- Régészeti lelőhely határa/területe
- Régészeti érdeklő terület

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Kerületi helyi védett érték
- Helyi védelemre javasolt érték telke

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

- Országos vízminőség-védelmi övezet - Szennyvizek szemontjából érzékeny vízgyűjtőterület (a teljes tervezési terület)
- Nagyvízi mederkezelési terv által érintett terület
- Fakadóvízzel veszélyeztetett terület
- Szennyvíztisztító-telep védőtávolsága

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

- Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel
- Nagytérű vízvezeték és védőtávolsága
- Egyesített rendszerű fűtő-csatoma biztonsági övezettel
- 132 kV-os nagyfeszültségű földkábel
- Hírközlési antenna
- Meglévő távhő vezeték felszín alatt

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Jelen szabályozási terv határa
- Elővásárlási joggal érintett telek határa és területe

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor
- Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Meglévő gyorsvasúti vonal (metró) térszín alatti műtárgya és térszín alatti szakaszának védelmi zónája (BKV adatszolgáltatás)
- Meglévő gyorsvasúti vonal (metró) térszín alatti szakaszának védelmi zónája (TSZT szerinti)

ALAPTÉRKEPI ELEMEK

- Kerülethatar
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Meglévő építmény

Aczél Városépítész Bt.
1029 Budapest, Badacsony utca 4.

C.D.C. Kft.
1114 Budapest, Bartók B. út 61.

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
ÚJPEST VÁROSKÖZPONT
 3. sorszámú városzerkezeti egység

Kerületi Építési Szabályzata
és Szabályozási Terve

.../2017. (...). sz. rendelet - 3B. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK		RAJZSZÁM
VÁROSRENDÉZÉS, ÉPÍTÉSZET	ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉD.	KÉSZ-3B
Aczél Gábor DLA TIT/É 01-0022	Nemes Zoltán K101-5053	
Márton Melinda TIT/É 01-2777	Dobos Ivett TK01-5285	M=1:4000
Schlid Dorottya	Rihorer Ádám TK01-3157	
Verebély-Fágyó Tibor	ÖRÖKSÉGVÉDELEM	DÁTUM
KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS	dr. Haris Andrea 21-0900	
Órfdög-Beke Ágnes TIT/HV 01-3418	Adorjáné dr. Gyuricza Anna 1800GJ	2017.04.20.
Csima-Takács Judit		

4. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES, ELHELYEZENDŐ PARKOLÓHELYEK SZÁMA

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

		A		B		C	
		városközponti területek		lakóterület		vegyes rendeltetésű terület	
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
1.a	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1		1	
1.b	lakás, üdülőegység emeletráépítése, tetőtér-beépítése, funkcióváltása esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1		1	
2.a	300 m ² bruttó szintterület alatti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (a) m ² , e fölött minden megkezdett (b) m ² nettó alapterülete után	10	20	12,5	25	12,5	25
2.b	300 m ² bruttó szintterület feletti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	20		20		20	
3.	szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszoba után	2		2		2	
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	6,5		6,5		6,5	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (a) m ² -e után	30		25		25	
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	30		30		30	
7.a	kulturális – a hitéleti létesítmény kivételével – és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb.) minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (b) m ² nettó alapterülete után	5	50	5	50	5	50
7.b	hitéleti létesítmény minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (b) m ² nettó alapterülete után	10	50	10	50	10	50
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett (b) férőhelye után	7,5	22,5	6,5	19	6,5	19
9.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után,	15		12,5		12,5	
10.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett (a) betegágya után	4		4		4	
11.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után	-		-		250	
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után	-		-		1500	
13.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	30		30		30	
14.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett (a) m ² -e után	500		500		500	
15.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden (a) férőhely után	10		10		10	
16.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után.	25		25		25	

5. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES, ELHELYEZENDŐ KERÉKPÁRTÁROLÓK SZÁMA

srsz.	Rendeltetés	Kerékpártárolók száma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusító tér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusító tér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
6.	Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után 2 db
7.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
8.	Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
9.	Egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² 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 ² alapterülete után 1 db
12.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
13.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

6. melléklet a/2017. (.....) önkormányzati rendelethez

MŰHELY-RENDELTETÉS ESETÉN VÉGEZHETŐ GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGEK

	TEVÉKENYSÉG
1.	alsóruházat gyártása
2.	ágybetét gyártása
3.	áramelosztó, -szabályozó készülék gyártása
4.	bőr, szőrme kikészítése
5.	bőrruházat gyártása
6.	csap, szelep gyártása
7.	csapágy, erőátviteli elem gyártása
8.	csiszolótermék gyártása
9.	csomagolás
10.	egészségügyi kerámia gyártása
11.	egyéb bútor gyártása
12.	egyéb fa-, parafatermék, fonottáru gyártása
13.	egyéb kerámiatermék gyártása
14.	egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása
15.	egyéb műanyag termék gyártása
16.	egyéb papír-, kartontermék gyártása
17.	egyéb ruházat, kiegészítők gyártása
18.	egyéb textiláru gyártása m. n. s., kivéve a kéziszőttes-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés
19.	elektronikus orvosi berendezés gyártása
20.	emelő-, anyagmozgató gép gyártása
21.	evőeszköz gyártása
22.	élelmiszer-, dohányipari gép gyártása
23.	épületasztalos-ipari termék gyártása
24.	falemezgyártás
25.	felsőruházat gyártása (kivéve: munkaruházat)
26.	fűtőberendezés, kemence gyártása
27.	gépi meghajtású hordozható kézi szerszámgép gyártása
28.	háztartási kerámia gyártása
29.	háztartási villamos készülék gyártása
30.	hangszergyártás
31.	illóolajgyártás
32.	irodabútor gyártása
33.	irodagép gyártása (kivéve: számítógép és perifériái)
34.	irodai papíráru gyártása
35.	járművillamossági, -elektronikai készülékek gyártása
36.	játékgyártás
37.	kerékpár, mozgássérültkocsi gyártása
38.	konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)
39.	konyhabútorgyártás
40.	kötéláru gyártása
41.	kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása
42.	kötött, hurkolt kelme gyártása
43.	lábbeligyártás
44.	lakat-, zárgyártás
45.	munkaruházat gyártása
46.	műszaki kerámia gyártása
47.	műszaki textiláru gyártása

48.	nem szőtt textilíia és termék gyártása (kivéve: ruházat)
49.	nem villamos háztartási készülék gyártása
50.	nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek
51.	orvosi eszköz gyártása
52.	papír csomagolóeszköz gyártása
53.	parkettagyártás
54.	raktározás, tárolás (kivéve mezőgazdasági termények, mezőgazdasági vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása)
55.	síkűveg továbbfeldolgozás
56.	sportszergyártás, kivéve úszómedence gyártása
57.	számítógép, perifériás egység gyártása
58.	szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, kivéve a közút kezelője által üzemeltetett, közút területén vagy a közút területén kívüli közterületen létesített, illetőleg kijelölt várakozóhely
59.	szerszámgyártás
60.	szőrmecikk gyártása
61.	tároló fatermék gyártása
62.	testápolási cikk gyártása
63.	textil-, ruházati, bőripari gép gyártása
64.	táskafélék, szíjzat gyártása
65.	textilszálak fonása
66.	textilszövés
67.	textil, szőrme mosása, tisztítása
68.	tűzálló termék gyártása
69.	villamos világítóeszköz gyártása