

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
ÚJPEST
ÚJPESTI LAKÓTELEP
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

III. KÖTET
JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZ

314/2012. (XI. 8.) korm. rendelet 38. § szerinti
véleményezési szakasz szerinti módosítások



2.

számú városszerkezeti
egység

2018. szeptember

BUDAPEST FŐVÁROS
VÁROSÉPÍTÉSI TERVEZŐ KFT.

| | |
|---|-------------|
| ELSŐ RÉSZ..... | 3 |
| ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK | 3 |
| I. FEJEZET A RENDELET ALKALMAZÁSA ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK | 3 |
| 1. A rendelet alkalmazása és hatálya..... | 3 |
| 2. Értelmező rendelkezések..... | 4 |
| II. FEJEZET KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK | 5 |
| 3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások | 5 |
| 4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások | 5 |
| 5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás | 6 |
| 6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek..... | 6 |
| III. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK | 6 |
| 7. Telekalakítás | 6 |
| 8. Elővásárlási jog | 7 |
| IV. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI | 7 |
| V. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI | 7 |
| 9. A beépítésre vonatkozó előírások | 7 |
| 10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés..... | 8 |
| 11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások..... | 8 |
| 12. A terepszint alatti beépítés szabályai | 9 |
| 13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése | 9 |
| VI. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK | 10 |
| 14. A kötöttpályás közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályok | 10 |
| 15. Légi közlekedésre vonatkozó szabályok | <u>1140</u> |
| VII. FEJEZET A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI..... | <u>1140</u> |
| 16. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai | <u>1140</u> |
| 17. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai | 12 |
| 18. A szükséges autóbusz tárolók biztosításának szabályai..... | <u>1342</u> |
| 19. A szükséges tehergépjármű tárolók biztosításának szabályai | <u>1342</u> |
| MÁSODIK RÉSZ | 13 |
| BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI | 13 |
| VIII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA | 13 |
| 20. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások..... | 13 |
| IX. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK | <u>1413</u> |
| 21. Lakóterületek általános előírásai | <u>1413</u> |
| 22. Nagyvárosias teleszerű lakóterületek előírásai (Ln-T) | 14 |
| 23. Kisvárosias lakóterületek előírásai (Lk) | 15 |
| 24. Kertvárosias lakóterületek előírásai (Lke)..... | 16 |
| X. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: VÁROSKÖZPONT TERÜLET | <u>1746</u> |
| 25. Kiemelt jelentőségű helyi központ területek általános előírásai (Vt-H) | <u>1746</u> |
| XI. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET | <u>1918</u> |
| 26. Intézményi területek általános előírásai (Vi) | <u>1918</u> |
| 27. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1) | <u>2019</u> |
| 28. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2) | <u>2019</u> |
| 29. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3) | 21 |
| XII. FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET | <u>2221</u> |
| 30. Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz)..... | <u>2221</u> |
| HARMADIK RÉSZ..... | 22 |
| BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI | 22 |

| | | |
|--|--|-----------------------------|
| XIII. | FEJEZET AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA | 22 |
| XIV. | FEJEZET KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK | 23 22 |
| 31. | Közlekedési és közműterületek általános előírásai (KÖu, Kt-Kk, Kt-Közmű) | 23 22 |
| XV. | FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK ÉS FÁSÍTOTT KÖZTEREK | 23 |
| 32. | Zöldterületek és fásított közterek általános előírásai (Zkp-Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk, Kt-Fk) | 23 |
| 33. | Közparkok területe (Kt-Zkp)..... | 24 23 |
| 34. | Közkertek területe (Zkp-Kk, Kt-Zkk) | 24 23 |
| 35. | Fásított köztér (Kt-FK) | 24 |
| XVI. | FEJEZET ERDŐTERÜLETEK | 25 24 |
| 36. | Védelmi erdőterület (Ev) | 25 24 |
| XVII. | FEJEZET KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK | 25 |
| 37. | Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)..... | 25 |
| NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK | | 26 25 |
| 38. | Hatályba lépés | 26 25 |
| 39. | Hatályon kívül helyező rendelkezések | 26 25 |
| A RENDELET MELLÉKLETEI..... | | 27 |

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2018.(... ..) számú rendelete
Budapest Főváros IV. kerület
2. számú, Újpesti lakótelep városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról

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

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET

A RENDELET ALKALMAZÁSA ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet alkalmazása és hatálya

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros IV. kerület Újpest közigazgatási területén az 1. mellékletben lehatárolt 2. számú városszerkezeti egységre, Újpesti lakótelep területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen (továbbiakban: a 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 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 kiegészítésekkel és eltérésekkel

együtt kell alkalmazni.

(4) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.

2. § A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: A településszerkezeti egységek területi lehatárolása;
- b) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
- c) 3A. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek;
- d) 3B. melléklet: Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek;

- e) 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma;
- f) 5. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma;
- g) 6. melléklet: Megtartásra javasolt építmények;
- h) 7. melléklet: ~~Elővásárlási~~-~~erületi elővásárlási~~ joggal érintett ingatlanok;
- i) 8. melléklet: Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek;
- j) 9. melléklet: *Műhely rendeltetés* esetén végezhető tevékenységek

2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. **Értékvédelem alatt lévő épület:** a műemlék, a fővárosi helyi egyedi és a kerületi helyi egyedi védett érték együttesen.
2. **Főépület:** az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
3. **Gyalogos járdafelület:** a járdának a berendezési-, valamint a zöldsáv keresztmetszetével csökkentett, kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető része.
4. **Gyalogos kapcsolat:** kizárólag gyalogos közlekedést szolgáló, a Szabályozási terven jelölt helyen 3 méter szélességben időbeni korlátozás nélkül kialakított, *közhasználat céljára átadott* terület.
5. **Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal:** olyan szabályozási vonal, amelyet az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén lehet végrehajtani.
6. **Közterületi gyalogos –kerékpáros tengely:** kizárólag gyalogos – kerékpáros közlekedést szolgáló, közterületen kialakított közlekedési felület, amely parkolásra nem vehető igénybe.
7. **Közhasználat céljára átadott terület:** Telek – erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználat számára, korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással megnyitott része.
8. **Közműmentes élettér:** a fa tövének közepe és a közművezeték tengelye közti távolság, amely a fa gyökerének védelmét biztosítja a közművezeték fektetésével és cseréjével járó földmunka ellen. A közműmentes élettér felszíni vetületének legfeljebb 60%-án lehet vizet át nem eresztő burkolatot létesíteni.
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) tüzelőanyag, szerszámkamra,
 - d) sportrendeltetésű épület.
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. **Műhely rendeltetés:** épületben vagy építményben kialakított, kizárólag a 9. 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.

13. **Saroktelek:** Az-az az építési telek, amelyet legalább két szomszédos oldalhatára mentén közút 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 értékéből (szmá) és – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető – parkolási szintterületi mutató értékéből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
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) Előkert nélküli meglévő beépítés esetén a Kt-Kk jelű övezetek felől az épületbe vezető előlépcső 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.
- (4) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső a 3,0 m-nél keskenyebb *gyalogos járdafelülettel* rendelkező közterületen nem létesíthető.

4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

- 5. §** (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, továbbá a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, *útsorfa* minőségű faegyedekből álló, várostűrő növényzetet kell telepíteni a fák *közműmentes életterének* biztosítása mellett. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
- (2) A KÖu és Kt-Kk övezeti jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni. Ettől csak ott lehet eltekinteni,

ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.

5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás

6. § (1) Közterület alá épületrész nem nyúlhat.
- (2) Közterületi előlépcső felett a közterületi gyalogos úrszelvény magasságát szerkezeti elemmel nem szűkítő esővédő előtető létesíthető.

6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek

7. § (1) Új magánút nem alakítható ki.
- (2) *Közhasználat céljára átadott területen* a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.
- (3) A közhasználat céljára – időbeni korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

III. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

7. Telekalakítás

8. § (1) A 3A. mellékleten szabályozási vonal által közterületté váló telekrészen álló épület szintterülete nem növelhető.
- (2) A Területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) Azoknak a telektömböknek az esetében, ahol legalább a telkek 2/3-ad részén már áll épület, a kialakult telkek legfeljebb az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret kétszeresének megfelelő mértékig vonhatók össze, amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek.
- (4) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet.
- (5) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.
- (6) Lakóépület elhelyezése céljából új úszótelek nem alakítható ki.
- (7) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha
- a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a 2. mellékletben meghatározott paramétereknek,
 - a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsóterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,
 - a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható.
- (8) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára a 2. mellékletben meghatározott „kialakítható telek legkisebb területe” és „legkisebb szélessége” paraméterektől eltérő – műszakilag

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

- (9) A 8. melléklet és a 3B. melléklet szerint „jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” -en telket alakítani, utakat és közműveket kiépíteni az önkormányzat külön jogszabályában rögzített szabályok szerint lehet.

8. Elővásárlási jog

9. § A rendezett településfejlődés biztosítása érdekében „tervezett elővásárlási joggal” érintett ingatlanokat a 7. melléklet és a 3B. melléklet tartalmazza.

IV. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

10. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.

- (2) Egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.
- (3) Új terepszint feletti távhővezeték nem létesíthető, a meglévő terepszint feletti távhővezetékek hibaelhárítás mértékét, karbantartási kötelezettségét meghaladó felújítása, átépítése csak terepszint alá történő áthelyezéssel oldható meg.
- (4) Feleslegessé vált közműhálózatot, szolgáltató hálózatot, vagy létesítményt el kell távolítani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- (5) 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~~ a (6)-(7) bekezdés figyelembevételével.
- (6) Az Lke-1 jelű építési övezetben lévő építési telken keletkező csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, a csapadékvizet építési telken belül kell helyben tartani, elszikkasztani, vagy elválasztott rendszerben kiépített csapadékcsatornába vezetendő.
- (7) A **Vi-2/IV-2/6, Vt-H/IV-2/2 és Vt-H/IV-2/3** jelű építési övezet területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

V. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

9. A beépítésre vonatkozó előírások

11. § (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető területeken az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek, vagy a szabályozási terv másképpen nem jelöli – ahol az épület hátraléptetése, közterület felé nyitott udvar és épületköz kialakítása – telek belseje felé – megengedett, oly módon, hogy

- d) az épület homlokzatának legalább 75%-át az építési vonalra kell helyezni,

- e) az épület hátraléptetése a telek oldalhatárától mért 3,0 méter széles sávjában nem megengedett.

(2) Az övezeti előírásokban párkánymagassággal szabályozott telkeken a magassági érték

a) ~~az építészeti koncepciónak megfelelően~~ 20%-al meghaladható, a telekhatároktól 1,5 m-nél távolabb eső homlokzat hosszának maximum 35%-án, valamint

~~a) b)~~ a nem közterülettel határos homlokzat oromfalas szakaszán legfeljebb 12,5 méter lehet.

~~(2)~~**(3)** Az előkertben – a jogszabályban szereplő melléképítményeken, valamint személybejárat előtti fedett előtéren túlmenően – sem önálló építményként, sem épület részeként nem helyezhető el lábon álló kerti tető.

~~(3)~~**(4)** *Saroktelket* is érintő telekegyesítés esetén a *saroktelek* kedvezményes beépítési paraméterei – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret kétszeresének megfelelő telekterület mértékéig alkalmazhatók.

~~(4)~~**(5)** A lakó és vegyes területek építési övezeteinek telkein – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – minden legkisebb kialakítható telekméret után legfeljebb egy *főépület* létesíthető.

~~(5)~~**(6)** Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé *sorgarázs* nem helyezhető el.

~~(6)~~**(7)** Önállóan, vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke), sírhely, krematórium kialakítása kizárólag akkor megengedett, amennyiben arról az építési övezetek előírásai kifejezetten rendelkeznek.

~~(7)~~**(8)** A Területen haszonállat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

~~(8)~~**(9)** A Területen új üzemanyag-töltő állomás – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

~~(9)~~**(10)** A *parkolásra fordítható szintterületi mutató* – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.

10. 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) a bővítés eredményeként kialakuló beépítés módja illeszkedik a környező ingatlanok kialakult vagy átalakuló beépítéséhez, valamint
- b) a közvetlenül szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem zavarja.

(2) *Értékvédelem alatt álló épület* valamint a 6. melléklet szerinti épület esetén a legkisebb beépítési magasságra vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.

11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások

13. § (1) A KÖu és a Kt-Kk/IV-2/1 jelű övezetek mentén

- a) a Vt-H, Vi jelű építési övezetekbe tartozó telkeken, többszintes épületek földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 60 %-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezése, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen;

- b) az Lk-1 jelű építési övezetekbe tartozó telkeken, többszintes épületek földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 40 %-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen;
- c) 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 méter szélességet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén a Vi és a Vt-H jelű építési övezetekben legalább 3,0 méter, az Lk-1 jelű építési övezetekben legalább 0,9 méter kell, hogy legyen,

bb) 3 méter szélességet meghaladó méretű előkert esetén a Vi építési övezetekben legalább 1,5 méter kell, hogy legyen, az Lk-1 jelű építési övezetekben 0,0 méter is lehet.

- (2) A 3B. mellékleten jelölt parkolás városközponti területen és a Ln-T/IV-2/1, VT-H/IV-2/4 építési övezetekben új lakás, szállás közterület mentén kizárólag legalább +3,00 méteres padlószinttel létesíthető.
- (3) Amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek, a telekre előírt, 300 férőhelyszámot el nem érő parkolatszám esetén 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 méter lehet, 300 férőhelyszám felett telkenként legfeljebb 20 méter lehet.

12. A terepszint alatti beépítés szabályai

- 14. §** (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 mértékenem indokolja, vagy a csatlakozási szabályok alkalmazása nem teszi lehetővé az érvényesítését.
- (2) Terepszint alatti beépítés a -3A. mellékleten a „telek be nem építhető része” -ként jelölt terület alatt nem létesíthető.

13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

- 15. §** (1) Hátsókertben újonnan elhelyezett *melléképület(ek)* és melléképítmény(ek) hátsó telekhatárral párhuzamos összes homlokzati hossza nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50 %-a.
- (2) *Melléképület* – az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások figyelembe vételével – az építési helyen belül vagy a műhely és a sport rendeltetés kivételével a hátsókertben helyezhető el.
 - (3) Meglévő beépítés esetén *melléképületben* gépjárműtárolókat úgy lehet létesíteni, hogy
 - a) a szomszédos telkeken álló *melléképületekkel* lehetőleg tömbösített formában épüljenek, és

- b) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.
- (4) Az egyes telkeken *melléképület* az övezeti előírások keretei között, legfeljebb a telk területének 10 %-át nem meghaladó beépített alapterülettel, legfeljebb 3,0 méter párkánymagassággal létesíthető úgy, hogy az épület legmagasabb pontja legfeljebb 6,0 méter lehet.
- (5) A 3A. mellékleten a „telkek be nem építhető része”-ként jelölt területen melléképület nem létesíthető.

14. A szintterületi mutató alkalmazása

16. § (1) Az általános szintterületi mutató számítása során az általános szintterületet az OTÉK előírásai alapján kell számítani, melybe

- a) nem kell beszámítani a (2) bekezdés szerinti parkolási szintterületbe beszámítható épületrészeket,
- b) a parkolási szintterület külön nem kerül figyelembevételre, akkor a (2) bekezdés szerinti épületrészek az általános szintterületbe számítandók be.

(2) A parkolási szintterületi mutató számítása során a parkolási szintterületbe kizárólag a parkoláshoz szükséges építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe beszámítandó az épületen belül

- a) a parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
- b) a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér,
- c) a lehajtó és felhajtó rámpa,
- d) a parkolóterületen belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá
- e) a parkolóval azonos szinten lévő, a parkoló üzemeltetését szolgáló helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fürke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár

területe, melyek számítása során az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe is hozzászámolandó, továbbá hozzáadódik az általános szintterülethez tartozó építményrésztől elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az nem kerül beszámításra az általános szintterületbe.

VI. FEJEZET

KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK

14.15. A kötőtpályás közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályok

~~16. §~~ **17. §** (1) A gyorsvasúti vonal (metró) meglévő szakaszának védelmi zónájában építmény csak a metró kezelőjének hozzájárulását követően, a biztonsági követelmények betartásával helyezhető el védelmi zónára vonatkozó követelmények figyelembevételével helyezhető el. A meglévő metró szakasz védelmi zónáját 3B. melléklet tartalmazza.

- (2) A gyorsvasúti vonal (metró) tervezett szakaszának védelmi zónájában közterület alatt építmény nem helyezhető el. A tervezett metró szakasz védelmi zónáját 3B. melléklet tartalmazza.
- (3) Az országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolságával érintett területeken építményt elhelyezni és területet felhasználni csak a más jogszabályokban meghatározottak figyelembe vételével lehet. A meglévő országos közforgalmú vasútvonalak védelmi zónáját 3B. melléklet tartalmazza.

17. §18. § Helikopter leszállóhely csak egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetés elhelyezése esetén létesíthető.

VII. FEJEZET

A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI

16.17. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai

18. §19. § (1) A Terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a személygépjármű elhelyezés, parkolóhely-létesítési kötelezettség szempontjából három kategóriára oszlik:

- a) városközpont területe: a 3B. melléklet „parkolás városközponti területe” lehatárolás szerint;
- b) kertvárosias és kisvárosias lakóterületek területe: az Lke-1 és Lke-1 jelű építési övezetek;
- c) lakótelep területe: Ln-T jelű építési övezetek területe az a) pontba sorolt terület kivételével, valamint az összes többi építési övezet a b) pontba sorolt építési övezetek kivételével.

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 4. mellékletben meghatározottak szerinti mértékben, a 19. §20. §-ban meghatározott esetek kivételével az adott 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 rendeltetésekhöz tartozó egyedi parkolóhely számokat összesítve kell meghatározni.

(4) A számítással kapott parkolóhely értékek számának minimális mértékénél több parkolóhely is kialakítható.

(5) Az KÖu-2, KÖu-3, KÖu-4, Kt-Kk, Zkp-Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk, Kt-Fk egyes övezetekben elhelyezendő rendeltetések esetében nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.

19. §20. § (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség legfeljebb 100%-a biztosítható közterületen új parkoló építésével, ha:

- a) meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben műszaki szempontból nem alakítható ki;
- b) meglévő épület átalakításánál a telekre való be- és kihajtás műszakilag nem biztosítható valamint forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
- c) a telek geometriai méretei (10 m-nél keskenyebb telekszélesség vagy 30 m-nél kisebb telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;
- d) a telken *értékvédelem alatt álló épület* valamint a 6. mellékletben szereplő építmény esetén, ha az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
- e) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet található, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
- f) egyházi épülettel, vagy temetkezéssel kapcsolatos bővítés történik;
- g) bölcsőde, alap- és közép fokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység bővítés történik;
- h) meglévő épületen belül nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi bővítés történik;
- i) sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység bővítés történik;

- j) a már meglévő úszótelken elhelyezkedő épület esetében az épület bővítése, vagy a rendeltetési egységeinek, valamint az épület egészének rendeltetésváltoztatása történik;
 - k) Lk-1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületen a közterület felőli épületraktusban, a földszinten kialakított nem lakó egység rendeltetésváltoztatása történik legfeljebb 200 m² alapterületen.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség legfeljebb 50%-a biztosítható közterületen új parkoló építésével, ha:
- a) új szociális bér lakás építése, meglévő bővítése történik;
 - b) új nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi létesítmény építés történik;
 - c) új sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység építés történik;
 - d) új strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;
 - e) új egyházi épülettel, vagy temetkezéssel kapcsolatos építés történik;
 - f) új bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység építés történik;
 - g) Lk-1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületen a közterület felőli épületraktusban, a földszinten kialakított nem lakó egység fejlesztés történik 200 m² feletti alapterületen.
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt esetekben a parkolóhely-létesítési kötelezettség 12 %-a, de legfeljebb 9 darab biztosítható közterületen új parkoló építésével.
- (4) Emelőszerkezetes parkoló-berendezésen, parkológépen biztosított parkolóhely
- a) kizárólag épületen belül, vagy építményben, és csak személygépkocsi elhelyezése céljából, kizárólag az önálló gépjármű használatot biztosító módon telepíthető;
 - b) a 4. melléklet szerinti meghatározott parkolóhely-létesítési kötelezettség legfeljebb 20 %-ának mértékéig telepíthető;
 - c) a 4. melléklet szerinti meghatározott parkolóhely-létesítési kötelezettségen felüli számbeli korlátozás nélkül telepíthető;
 - d) közforgalmú parkolóházban és garázsban korlátozás nélkül telepíthető.

17.18. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

20. § 21. § (1) Minden új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési lehetőséget az 5. melléklet szerint kell biztosítani.
- (2) A legalább 5 önálló lakó rendeltetési egységet tartalmazó épületek, valamint a legalább 15 db kerékpártároló-létesítési kötelezettségű funkció esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből – földszinten, magasszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.
- (3) A (2) bekezdés szerinti helység alapterülete
- e) ~~6~~5-20 számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 8 m²,
 - f) 21-35 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10 m²,
 - g) 35 -50 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 12 m²,
 - h) 51-65 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 14 m²,
 - i) 66-80 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 16 m²,
 - j) 81-100 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 18 m²,

- k) 101-200 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 24 m², továbbá
- l) 201-nél több kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén egységenként legalább 30 m² kell, hogy legyen.

18.19. A szükséges autóbusz tárolók biztosításának szabályai

21. §22. § (1) Új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához, azok minden megkezdett 200 férőhelye után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével, az alábbi esetekben:

- a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű rendeltetési egységnél,
- b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,
- c) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

- (2) Úszótelek esetén a rendeltetésszerű használatához szükséges autóbusz parkolóhely létesítési kötelezettség 300 m-es körzetben közterületen is biztosítható.

19.20. A szükséges tehergépjármű tárolók biztosításának szabályai

22. §23. § Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.

MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VIII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

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

20.21. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

24. §25. § (1) Az egyes építési övezetekben az előírt mértékű legkisebb zöldfelület nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.

- (2) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell biztosítani, fánként minimum 4 m² termőföldterület biztosításával.
- (3) Vi-1, Vi-2 és Vt-H jelű építési övezetekben a Vi-2/IV-2/EÜ1 övezet kivételével az 1000 m²-nél nagyobb alapterületű új épület *lapostetős* részének legalább 50%-án zöldtetőt kell létesíteni.

IX. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK

21-22. Lakóterületek általános előírásai

~~25.~~ 26. § (1) A lakóterületi építési övezetek területén elhelyezhető épület – a lakóterületeken elhelyezhető rendeltetésekén 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) 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 KÖu jelű övezetek menti teleksorban helyezhető el 1000 m²-t meghaladó, de legfeljebb 2000 m² nettó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.

(5) Vegyes rendeltetésű épületben kereskedelmi, ~~vagy szolgáltató~~ rendeltetést elhelyezni, vagy ilyen célra helyiséget átalakítani csak az épület földszintjén lehet.

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

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

helyezhető el.

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

~~26.~~ 27. § (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 *közhasználat céljára átadott területről* 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.

22-23. Nagyvárosias teleszerű lakóterületek előírásai (Ln-T)

~~27.~~ 28. § (1) Az Ln-T/IV-2 jelű építési övezetek területe a teleszerűen kialakított lakóterületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – lakóépületben kiskereskedelmi és vendéglátási rendeltetésű egység csak az épület közterületi bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető.
- (3) *Melléképület* nem helyezhető el.
- (4) Épülethez tartozó úszótelek beépítetlen része közterületi jelleggel tartandó fenn, elkeríteni – az intézmények kertjeinek kivételével – nem lehet.
- (5) Az épületek alatti árkádok közhasználatát fenn kell tartani, lezárni még időszakosan sem lehet.
- (6) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

~~28.~~ **§29. §** (1) Az **Ln-T/IV-2/K** jelű építési övezetben a meglévő lakórendeltetések száma nem növelhető, a meglévő lakások statikai szakvélemény alapján összevonhatók, amennyiben az összenyitás az épület szerkezetét kedvezőtlenül nem befolyásolja.

(2) Az **Ln-T/IV-2/K** jelű építési övezetben a 2. mellékletben jelölt „kialakult” legnagyobb beépítettség kizárólag az alábbi esetekben növelhető:

- a) a lakások korszerűsítéséhez szükséges új erkélyek építése esetén,¹ az erkélyek legfeljebb a telekhatártól mért 1 méteres mélységben és a terepszinttől mért 3,0 méteres magasság felett a Kt-Fk és Kt-Zkk jelű közterületi övezetekbe is átnyúlhatnak;
- b) a lakóépülethez csatlakozó új ~~kuk~~atároló építmény vagy előtető építése esetén,² a tároló építmény csatlakozó homlokzati hossza legfeljebb 7,0 méter, a mélysége legfeljebb 2,0 méter lehet lépcsőházanként.

(3) Az **Ln-T/IV-2/K** jelű építési övezetben a 2. mellékletben jelölt „kialakult” legnagyobb általános célú szintterületi mutató kizárólag az alábbi esetekben növelhető:

- a) meglévő erkély és loggia beépítése esetén,
- b) a lakóépülethez csatlakozó új ~~kuka~~atároló építmény,
- c) épületek felső szintjén fedett, nyitott közösségi terek kialakítása esetén.

~~29.~~ **§30. §** (1) Az **Ln-T/IV-2/I1**, **Ln-T/IV-2/I2**, **Ln-T/IV-2/I3**, **Ln-T/IV-2/I4**, **Ln-T/IV-2/Közmű** és **Ln-T/IV-2/V** jelű építési övezetek területén lakó rendeltetésű épület nem létesíthető.

(2) Az **Ln-T/IV-2/I1**, **Ln-T/IV-2/I2**, **Ln-T/IV-2/I3** és az **Ln-T/IV-2/I4** jelű építési övezetek területe a lakosság ellátását szolgáló intézményi, kiskereskedelmi, vendéglátó vagy szolgáltatási rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

~~(3)~~ Az **Ln-T/IV-2/I1** és a **Ln-T/IV-2/I2** jelű építési övezetek területén a telkek nem keríthetők le.

~~(3)~~~~(4)~~ Az **Ln-T/IV-2/I1** jelű építési övezetben a 2. mellékletben jelölt „kialakult” legnagyobb szintterületi mutató és legnagyobb épületmagasság kizárólag legfeljebb 20 parkoló férőhely és az alkalmazott növekményhez tartozó megengedett legnagyobb alapterület létesítése céljából és legfeljebb egy terepszint feletti építményszinttel növelhető.

~~(4)~~~~(5)~~ Az **Ln-T/IV-2/Közmű** jelű építési övezet kizárólag közmű létesítmények elhelyezésére szolgál.

~~(5)~~~~(6)~~ Az **Ln-T/IV-2/V** jelű építési övezet területén a műemléki védelem alatt álló víztorony hasznosításához és funkcióváltásához kapcsolódó rendeltetésű építmények helyezhetők el.

~~23-24.~~ Kisvárosias lakóterületek előírásai (Lk)

¹ OTÉK eltérés

² OTÉK eltérés

~~30.~~ **§31. §** (1) Az **Lk-1/IV-2** jelű építési övezetek területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, - amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

- (2) Az építési övezetek területén lakóépületben kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető.
- (3) A telkek legfeljebb az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret négyszeresének megfelelő mértékéig vonhatók össze.
- (4) Az építési övezetek *saroktelek* kedvezményes beépítési paraméterei legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékig (terület-hányadra) alkalmazhatók.
- (5) Az építési övezetek telkein egy *főépület* létesíthető.
- (6) Az építési övezetek telkein minden teljes 85 m², *saroktelek* esetén 70 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban vagy a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (7) Új beépítés esetén a jogszabályokban a lakásokhoz 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.
- (8) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

~~31.~~ **§32. §** (1) Az **Lk-1/IV-2/4** és az **Lk-1/IV-2/5** jelű építési övezet telkein

a) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába

aa) a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és

ab) ahol azt a 3A. melléklet a „telek be nem építhető része”-ként jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá

ac) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;

b) *saroktelek* esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítését a szomszédos telkek beépítését figyelembe véve kell megvalósítani;

c) 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

ca) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,

cb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél.

~~(2) Az **Lk-1/IV-2/6** jelű építési övezet területén a 72081/2 helyrajzi számú ingatlan gépjármű kiszolgálását a Závodszy Zoltán utcáról, a Kt-Kk/IV-2/2 jelű övezetből szükséges biztosítani.~~

~~(3)~~ **(2)** Az **Lk-1/IV-2/I** jelű építési övezet területe a lakosság ellátását szolgáló intézményi, kiskereskedelmi, vendéglátó vagy szolgáltató rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál, ahol lakórendeltetés nem létesíthető.

24.25. Kertvárosias lakóterületek előírásai (Lke)

~~32-§33. §~~ (1) Az **Lke-1/IV-2** jelű építési övezetek jellemzően intenzív beépítésű kertvárosias, 7,5 méteres párkánymagasságot meg nem haladó, legfeljebb 2 lakószintet és tetőtér beépítést magában foglaló területek melyek, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezet területén

a) telket egyesíteni kizárólag az övezetben előírt legkisebb telekméret háromszorosáig lehet;

~~b) a kötelező előkertben felszíni parkoló nem létesíthető,~~

~~c)~~ minden teljes 200 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,

~~d)~~ telkenként legfeljebb egy kétlakásos *főépület* létesíthető a kialakult építési vonalon, a szomszédos telkek beépítéséhez illeszkedő szabadon álló, oldalhatáron álló vagy ikresen csatlakozó beépítési móddal,

~~e)~~ új épületnek az építési vonalra állított merőlegesen mért vetületi hossza legfeljebb 18 méter lehet.

(3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

X. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: VÁROSKÖZPONT TERÜLET

25-26. Kiemelt jelentőségű helyi központ területek általános előírásai (Vt-H)

~~33-§34. §~~ (1) A **Vt-H/IV-2** 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) A kiemelt jelentőségű helyi központ területeken – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

a) igazgatási, iroda

b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,

c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,

d) kulturális, közösségi szórakoztató,

e) sport,

f) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás, és

(3) Az építési övezetek területén lakás kizárólag akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások megengedik és minden teljes 30 m² telekterület után egy lakás helyezhető el.

(4) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezetek 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.

(5) Az övezetek területén melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) hulladéktartály-tároló,
- c) kerti építmény, valamint
- d) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

- (6) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület, *melléképület* nem helyezhető el.
- (7) Az építési övezetek területén **Vt-H/IV-2/2** építési övezet kivételével 3000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.

34. §35. § (1) Új épület létesítése esetén az épület pincszintjén kizárólag kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés gépkocsi-, kerékpártároló, valamint a lakásokhoz, önálló rendeltetési egységekhez tartozó tároló-helyiségek helyezhetők el.

- (2) Az Árpád út mentén – a főrendeltetéshez tartozó bejáratok és előterek kivételével – a teljes földszinti utcafronton közhasználatú funkciójú önálló rendeltetési egységeket kell elhelyezni.
- (3) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – 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 lakóépülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten elhelyezhetők.

- (4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

35. §36. § (1) A **Vt-H/IV-2/1** jelű építési övezet vegyes funkciójú intézmények építési övezete, ahol

- b) az úszótelek beépítetlen része közterületi jelleggel tartandó fenn, elkeríteni nem lehet;
- c) az előkert mérete 0 méter.

- (2) A **Vt-H/IV-2/2** jelű építési övezet a városképi hangsúlynak is helyet adó vegyes funkciójú intézmények területe, ahol

- a) lakórendeltetés kizárólag az Árpád úttól délre lévő területeken helyezhető el, de önálló lakóépület nem létesíthető;
- b) az épületek közterülettel határos földszintjén és KÖu övezettel határos első emeletén lakás nem létesíthető, ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem szabad;
- c) kereskedelem, szolgáltatás rendeltetés legfeljebb az általános célú építhető szintterület 35%-án létesíthető;
- d) lakás legfeljebb az általános célú építhető szintterület 65%-án létesíthető,
- e) -legfeljebb ~~4000~~ 6000 m² kiskereskedelmi célú bruttó szintterület létesíthető,
- f) parkolók kizárólag épületen belül és zárt kialakításban alakíthatók ki.
- g) az Árpád út és Rózsa utca menti előkertek nem keríthetők le.

- (3) A 3A. mellékleten jelölt „Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 40,0 méter lehet” területen lakás kizárólag 25,00 méteres padlószint felett létesíthető a (2) a) pontjában foglaltak figyelembe vételével.

- (4) A 30 méter feletti épületrészek kizárólag a 3A. mellékleten jelölt „Magasház elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 40,0 méter lehet” területen lehetnek, amely épületrészek az alábbiak szerint helyezhetők el:

- a) az épület legmagasabb pontja 40,0 méter lehet,
- b) az épület külső homlokzatai által határolt, más jogszabály alapján számított szintenkénti bruttó alapterületek átlagértéke nem haladhatja meg különálló épületrészenként a 900 m²-t,
- c) a külső homlokzatok által határolt egyes építményszintek legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből számított átlagérték nem lehet nagyobb különálló épületrészenként 50 méternél.

(5) A Vt-H/IV-2/2 építési övezet területén épület létesítésekor a közlekedési rendszernek az alábbi feltételeknek kell megfelelnie:

a) az Árpád út Viola utcai csomópontjának a beépítés közlekedési igényeit is ki kell tudnia szolgálnia, valamintés

b) a Rózsa utca Munkásotthon utcai csomópontjának a beépítés közlekedési igényeit is ki kell tudnia szolgálnia.

(5) A Vt-H/IV-2/3 jelű építési övezet a lakosság ellátását szolgáló, többféle közösségi funkciót magába foglaló rendeltetésű épületek területe, ahol lakórendeltetés nem helyezhető el.

XI. FEJEZET

VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET

26-27. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

~~36.~~ 37. § (1) A Vi jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

- (2) Amennyiben az 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.
- (3) Az építési övezetek területén nem szolgálati lakás kizárólag akkor létesíthető, ha azt az övezeti előírások megengedik.
- (4) Az építési övezetek területén
 - 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 helyiségnem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (5) Az övezetek területén melléképítmények közül
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) kerti építmény, valamint
- e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

- (6) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezetek előírásai másképpen nem rendelkeznek – 2000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.
- (7) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – 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 elhelyezhető.
- (8) A parkolásra fordítható *szintterületi mutató* kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.
- (9) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

27-28. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1)

37-§38. § A **Vi-1/IV-2/1** és a **Vi-1/IV-2/2** jelű építési övezet vegyes funkciójú intézmények elhelyezésére szolgál, ahol

- a) lakórendeltetés is létesíthető és minden teljes 30 m² telekterület után egy lakás helyezhető el;
- b) az épületek pinceszintjén gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó, és az épület üzemeltetésével összefüggő tárolóhelyiségek helyezhetők el;
- c) az Árpád út mentén – a főrendeltetéshez tartozó bejáratok és előterek kivételével – a teljes földszinti utcafronton közhasználatú funkciójú önálló rendeltetési egységeket kell elhelyezni;
- d) két közterület között átmenő telek beépítése esetén két főépület is elhelyezhető, úgy hogy mindkét épület zárt sorúan álljon;
- e) a hátsókert mérete a legnagyobb megengedett épületmagasság fele.

28-29. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

38-§39. § (1) A **Vi-2/IV-2/1** jelű építési övezet területe oktatási intézmények elhelyezésére szolgál.

- (2) A **Vi-2/IV-2/2** jelű építési övezet területén
 - a) minden teljes 85 m², *saroktelek* esetén 70 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el;
 - b) az egyes telkeken a zárt sorú építési helyen belül az épületeket a szomszédos telkek beépítésének figyelembe vételével kell elhelyezni úgy, hogy az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába

- ba) a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és
 - bb) ahol azt a 3A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá
 - bc) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;
- c) az övezetben kialakítható legkisebb telekméretet el nem érő telkek esetében a legnagyobb építményületmagasság 7,5 méter lehet;
 - d) az oldalhatáron álló homlokzatmagasság – kivéve a telekhatáron csatlakozó szomszédos épületeket – sehol nem haladhatja meg a megengedett legnagyobb építményületmagasság értékét, melynek számítása során a legfeljebb 6,0 méter gerincmagasságú tetőt lezáró háromszögletű oromfalakat figyelmen kívül kell hagyni;
 - e) a hátsókertben melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;
 - f) saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembe véve, az illeszkedés szabályai szerint kell megvalósítani;
 - g) az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná, ez esetben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb
 - ga) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,
 - gb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél.
- (3) A **Vi-2/IV-2/3** és a **Vi-2/IV-2/4** jelű építési övezetek jellemzően a lakosság ellátását szolgáló oktatási, nevelési, hitéleti, egészségügyi, **kiskereskedelmi**, vendéglátási és szolgáltató intézmények területe.
 - (4) A **Vi-2/IV-2/5** jelű építési övezet a vegyes, jellemzően kiskereskedelmi funkciójú intézmények területe.
 - (5) A **Vi-2/IV-2/6** jelű építési övezet közlekedésfejlesztéssel is érintett átépítendő, funkcióváltó terület.
 - (6) A **Vi-2/IV-2/8** jelű építési övezet a lakosság ellátását szolgáló oktatási, nevelési intézmények területe.
 - (7) A **Vi-2/IV-2/9** jelű építési övezetben kizárólag a lakosság ellátását biztosító szolgáltató rendeltetések, **kereskedelmi és vendéglátó** helyezhetők el.
 - (8) A **Vi-2/IV-2/10** jelű építési övezetben az előkert mérete 0,0 méter.

39-§40. § (1) A **Vi-2/IV-2/EÜ** jelű építési övezet egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok elhelyezésére szolgál, ahol

- a) a rendeltetéshez kapcsolódó kiegészítő és kiszolgáló funkciójú épületek is létesíthetők és
- b) az építési helyen kívül eső meglévő épületen csak olyan építési munka végezhető, amely nem eredményez szintterület növekedést, kivéve meglévő lakóépületet, ahol a tetőtér beépíthető.

29-30. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3)

40-§41. § (1) A **Vi-3/IV-2** jelű építési övezetek kifejezetten a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgál, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális és sport rendeltetést szolgáló épületek számára biztosít helyet.

(2) A **Vi-3/IV-2/6** jelű építési övezetek területe a lakosság ellátását szolgáló, jellemzően kiskereskedelmi, vendéglátó vagy szolgáltatási rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál, ahol a telkek nem keríthetők el.

(3) A **Vi-3/IV-2/7** jelű építési övezet területén az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetéseken túl

- a) lakó rendeltetés legfeljebb az építési övezetben építhető összes általános célú szintterület 40 %-án,
- b) közösségi szórakoztató rendeltetés legfeljebb az építési övezetben építhető összes általános célú szintterület 60 %-án, és
- c) irodarendeltetés legfeljebb az építési övezetben építhető összes általános célú szintterület 40 %-án

létesíthető.

~~41. §~~ **42. §** A **Vi-3/IV-2/Közmű** jelű építési övezet kizárólag közmű létesítmények elhelyezésére szolgál.

XII. FEJEZET

GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

30.31. Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz)

~~42. §~~ **43. §** (1) A **Gksz-1/IV-2** jelű építési övezet elsősorban üzemanyagtöltő állomás elhelyezésére szolgáló terület.

(2) Az építési övezetben kizárólag üzemanyagtöltő állomás, autómosó és azt kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató létesítmények helyezhetők el.

(3) Az övezetek területén a melléképítmények közül – amennyiben az építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - d) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 6. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

XIII. FEJEZET

AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

~~43. §~~ **44. §** (1) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

(2) Az övezeti előírásokat, az azokban foglalt eltérésekkel, a rendelet közterület alakítására vonatkozó előírásaival együtt kell alkalmazni.

XIV. FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLETEK

31-32. Közlekedési és közműterületek általános előírásai (KÖu, Kt-Kk, Kt-Közmű)

- 44-45. §** (1) A **KÖu-2/IV-2** jelű övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **KÖu-2/IV-2** jelű övezet területén
- a) legalább 2x2 forgalmi sávos keresztmetszetet kell kialakítani,
 - b) felszíni szakaszon kerékpáros infrastruktúra csak önállóan (kerékpárút vagy kétoldali irányhelyes kerékpársáv) létesíthető,
 - c) közterületi parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy önálló parkolási létesítményként valósítható meg.
- (3) A **KÖu-3/IV-2** jelű övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint gyorsvasúti (metró) felszín alatti műtárgyainak, közúti-vasúti (villamos) pályák parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (4) A **KÖu-4/IV-2** jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint közúti-vasúti (villamos) pályák, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (5) A **KÖu-2/IV-2** és a **KÖu-3/IV-2** jelű övezetek területén az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (6) A **Kt-Kk/IV-2/1** jelű övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtő 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.
- (7) A **Kt-Kk/IV-2/2** jelű övezet a 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.
- (8) A **Kt-Közmű/IV-2** jelű övezet közmű- és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.
- (9) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 7. pontja tartalmazza.

XV. FEJEZET
ZÖLDTERÜLETEK ÉS FÁSÍTOTT KÖZTEREK

32-33. Zöldterületek és fásított közterek általános előírásai (Zkp-Kk, Kt-Zkp, Kt-Zkk, Kt-Fk)

- 45-46. §** (1) Az övezetek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.
- (2) Az övezetek területén kizárólag
- a) játszókert, sportkert, kutya-futtató,

- b) közműlétesítmény, valamint
- c) ~~a~~-balesetveszélyes terület

keríthető le.

- (3) Az övezetek területén a zöldfelület és a faegyedek öntözését biztosítani kell.
- (4) Az övezetekben lévő közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel, takartan kell kialakítani.
- (5) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 8. pontja tartalmazza.

33.34. Közparkok területe (Kt-Zkp)

~~46. §~~ 47. § (1) A **Kt-Zkp/IV-2** jelű övezet Semsey Aladár közpark övezete.

- (2) Az övezet területén játszókert, pihenőkert, sportkert és kutyafuttató létesíthető.
- (3) A területen elhelyezhető
 - a) a zöldterület fenntartásához szükséges építmény,
 - b) nyilvános illemhely,
 - c) a vendéglátás építményei közül a cukrászda, fagyraltozó (az üzemi egységek kivételével).
- (4) A (3) bekezdésben felsorolt építmények számára önálló telek nem alakítható ki.
- (5) Az övezet területén *mélygarázs* és új felszíni gépjármű parkoló nem alakítható ki.

~~(6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pontja tartalmazza.~~

34.35. Közkertek területe (Zkp-Kk, Kt-Zkk)

~~47. §~~ 48. § (1) A **Zkp-Kk/IV-2** jelű övezet az 1 ha-nál kisebb, vagy 80 méternél kisebb telekszélességű zöldterületek övezete.

- (2) A **Kt-Zkk/IV-2** jelű övezetek a lakótelepek közvetlen rekreációs ellátását szolgáló zöldterületek övezete.
- (3) Az övezetek területén játszókert, pihenőkert, kutyafuttató, a 3000 m²-nél nagyobb közkertben sportkert létesíthető.
- (4) Az övezetek területén elhelyezhető
 - a) a zöldterület fenntartásához szükséges építmény,
 - b) játszóház,
 - c) nyilvános illemhely,
 - d) a vendéglátás építményei közül a cukrászda, fagyraltozó (az üzemi egységek kivételével).
- (5) A (4) bekezdésben felsorolt építmények számára önálló telek nem alakítható ki.
- (6) Az övezetek területén új felszíni gépjármű parkoló nem alakítható ki.
- (7) A **Kt-Zkk/IV-2/1** jelű övezetben a zöldfelületek összes nagysága a jelenlegi állapothoz képest nem csökkenthető.

35.36. Fásított köztér (Kt-FK)

~~48.~~ **49. §** (1) A **Kt-Fk/IV-2** jelű övezetek a telepyszerű beépítéseket övező szilárd burkolattal ellátott, közlekedési-, parkolási-, séta- és pihenőfunkciót szolgáló lakótelepi közterületek övezetei.

(2) Az övezetek területén elhelyezhető

- a) kereskedelem, szolgáltatás, sport építményei,
- b) parkoló-lemez, -építmény,
- c) játszóház, játszótér,
- d) nyilvános illemhely,
- e) kutyafuttató,
- f) emlékmű, kapuzat

(3) A **Kt-Fk/IV-2/1** jelű övezetben a zöldfelületek összes nagysága a jelenlegi állapothoz képest nem csökkenthető.

(4) **Parkoló rendeltetés számára** Az övezetnek a kialakult állapot szerinti összefüggő burkolt területei építhetők be terepszint alatt **és** legfeljebb +1,00 méter magasságig.

XVI. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

~~36.~~ **37.** Védelmi erdőterület (Ev)

~~49.~~ **50. §** (1) Az **Ev/IV-2** jelű övezet az eltérő építési övezetek elválasztását szolgáló, másodlagosan rekreációs célokat szolgáló véderdők övezete.

(2) Az övezet területén kialakítható legkisebb telekméret 5000 m²

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(4) Az övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül elhelyezhető:

- a) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,
- b) ismeretterjesztés építményei,
- c) a terület fenntartásához szükséges építmények.

(5) Az övezet területén a meglévő faállomány megtartandó, szükségszerű kivágásuk esetén helyben pótlandók.

XVII. FEJEZET KÜLÖNLEGES BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

~~37.~~ **38.** Kondicionáló célú, jelentős zöldfelületű terület (Kb-Ez)

~~50.~~ **51. §** (1) A **Kb-Ez/IV-2z** jelű övezetbe a közhasználatra nem szánt, közlekedési pályák által közrezárt kondicionáló zöldfelületek tartoznak.

(2) Közműlétesítményeken kívül az övezetben más építmény nem helyezhető el.

(3) A zöldfelületek legkisebb mértéke 70%.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

~~38-39.~~ Hatályba lépés

~~51-52. §~~ Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

~~39-40.~~ Hatályon kívül helyező rendelkezések

~~52-53. §~~ 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/.... §-sal egészül ki:

„1/.... § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2018. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”

~~53-54. §~~ A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Újpest Városszerkezeti és Építési Szabályzatáról szóló 20/2014. (VI. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: UKVSZ) az 1. §-t követően a következő 1/.... §-sal egészül ki:

„1/.... § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 2. számú, Újpesti lakótelep Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2018. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”

~~54-55. §~~ Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 39/2012. (IX. 28.) számú rendelete a István út – Bercsényi u. – Görgey Artúr u. által határolt terület építési szabályzatáról és szabályozási tervéről.

~~55-56. §~~ Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 56/2012. (XII. 03.) számú rendelete a Görgey Artúr út – Rózsa utca – Deák Ferenc utca által határolt terület építési szabályzatáról és szabályozási tervéről.

~~56-57. §~~ (1) Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függeléke „39/2012. (IX.28.) István út – Görgey Artúr út – Bercsényi u. által határolt tömb kerületi építési szabályzata és szabályozási terv” szövegrésze.

(2) Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függeléke „56/2012. (XII.3.) A Görgey Artúr út – Rózsa u. – Deák Ferenc u. által határolt terület kerületi szabályozási terve és a hozzá tartozó építési szabályzata” szövegrésze.

dr. Tahon Róbert
jegyző

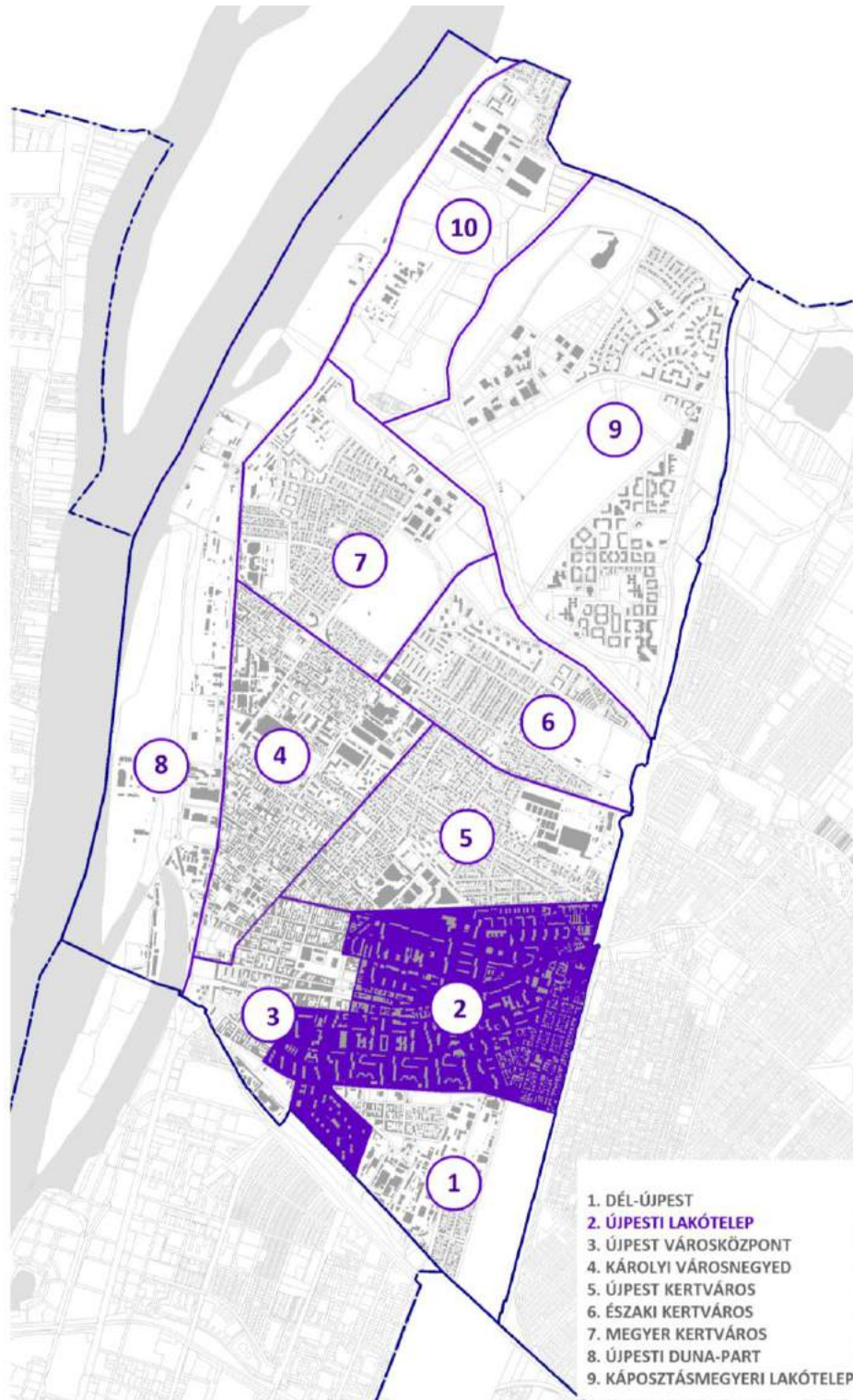
Wintermantel Zsolt
polgármester

A RENDELET MELLÉKLETEI

1. melléklet

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI EGYSÉGEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

ÚJPESTI LAKÓTELEP ► Görgey Artúr utca – XV. kerület közigazgatási határa (MÁV 70. és 71. vasútvonal) – Elem utca – Tél utca – Pozsonyi utca – Dugonics utca – Mártírok útja – Berda József utca – Aradi utca – Munkásotthon utca – Kassai utca – Király utca – István út által határolt terület



2. melléklet

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

1. táblázat: Nagyvárosias lakóterületek

| Ln | | A | B | C | D | E | | F | | G | H | I | J | K |
|----|---------------------|---------------|-----------------|---|---|---|------------------|---|--------------------------------------|---------------------|-------|-----------------------------------|---|---|
| | | Beépítési mód | Telek pozíciója | 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) | | Épület-magasság (m) | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | | |
| 1 | Építési övezet jele | | | | | Terepszint felett | Terepszint alatt | általános (szmá) | parkolásra fordítható többlet (szmp) | min. | max. | | | |
| 2 | Ln-T/IV-2/K | kialakult | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Ln-T/IV-2/1 | zárt sorú | közbenső sarok | 1000 | 20 | 40 | 75 | 2,5 | 0,75 | 12,5 | 14,5 | 35 | | |
| | | | | | | 60 | 85 | 3,0 | 1,0 | | | 20 | | |
| 4 | Ln-T/IV-2/I1 | kialakult | | | | | | | | | | | | |
| 5 | Ln-T/IV-2/I2 | kialakult | | | | | | | | | | | | |
| 6 | Ln-T/IV-2/I3 | szabadonálló | | 5000 | 45 | 30 | 65 | 0,8 | 0,2 | 4,5* | 7,5* | 35 | | |
| 7 | Ln-T/IV-2/I4 | szabadonálló | | 2500 | 30 | 45 | 80 | 1,0 | 0,2 | 4,5* | 7,5* | 20 | | |
| 8 | Ln-T/IV-2/Közmű | szabadonálló | | 400 | 16 | 45 | 80 | 1,0 | 0,0 | 4,5* | 7,5* | 20 | | |
| 9 | Ln-T/IV-2/V | szabadonálló | | - | - | 15 | 60 | 0,15 | 0,0 | 3,0** | 4,5** | 10 | | |

*OTÉK eltérés

** A műemléki védelem alatt álló építmény bővítése esetén a műemlék magasságával növelhető érték, OTÉK eltérés

2. táblázat: Kisvárosias lakóterületek

| Lk | | A | B | C | D | E | | F | | G | H | I | J | K |
|----|---------------------|---------------|-----------------|---|---|---|------------------|---|--------------------------------------|--|------|-----------------------------------|---|---|
| | | Beépítési mód | Telek pozíciója | 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) | | Épületmagasság P: Párkány-magasság (m) | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | | |
| 1 | Építési övezet jele | | | | | Terepszint felett | Terepszint alatt | általános (szmá) | parkolásra fordítható többlet (szmp) | min. | max. | | | |
| 2 | Lk-1/IV-2/1 | szabadonálló | | 1500 | 30 | 35 | 80 | 1,4 | 0,2 | 7,5 | 12,5 | 35 | | |
| 3 | Lk-1/IV-2/2 | szabadonálló | | 1500 | 30 | 30 | 65 | 0,6 | 0,2 | 7,5 | 11,0 | 35 | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|---|-------------|---------------|-----------------|------|----|----|----|------|-----|-------|----------|----|
| 4 | Lk-1/IV-2/3 | zárt sorú | közben ső sarok | 800 | 18 | 60 | 75 | 1,4 | 0,2 | P:7,0 | P:11,01 | 25 |
| | | | | 1000 | 22 | 70 | 80 | 1,6 | 0,2 | | 1,0 | 20 |
| 5 | Lk-1/IV-2/4 | zárt sorú | közben ső sarok | 500 | 14 | 45 | 70 | 1,25 | 0,2 | - | P:7,5 | 30 |
| | | | | 400 | | 60 | 75 | 1,6 | 0,2 | | | 25 |
| 6 | Lk-1/IV-2/5 | zárt sorú | | 600 | 16 | 45 | 70 | 1,0 | 0,2 | - | P: 7,5 | 30 |
| 7 | Lk-1/IV-2/6 | szabadon álló | | 2000 | 40 | 35 | 70 | 1,5 | 0,2 | 7,5 | 15,012,5 | 20 |
| 8 | Lk-1/IV-2/1 | szabadon álló | | 2000 | 30 | 35 | 80 | 1,4 | 0,2 | 7,5 | 12,5 | 35 |

3. táblázat: Kertvárosias lakóterületek

| Lke | | A | B | C | D | | E | F | G | H | | I | J |
|---------------------|------------|---------------|---|---|---|----|-------------------|--------------------------------------|---|---------------------|----|-----------------------------------|---|
| Építési övezet jele | | Beépítési mód | Kialakítható telek legkisebb területe (m ²) | Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m) | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) | | Terepszint felett | Terepszint alatt | Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²) | Épület-magasság (m) | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | |
| | | | | | | | általános (szmá) | parkolásra fordítható többlet (szmp) | min. | max. | | | |
| 1 | Lke-1/IV-2 | szabadon álló | 700 | 18 | 30 | 50 | 0,7 | 0,2 | - | 5,0 | 50 | | |

4. táblázat: Vegyes területek: Városközpont terület

| Vt | | A | B | C | D | | E | F | G | H | | I | J |
|---------------------|-------------|---------------|-----------------|---|---|---|------------------|---|--------------------------------------|------|-----------------------------------|----|---|
| Építési övezet jele | | Beépítési mód | Telek pozíciója | 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) | Épület-magasság (m) | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | | |
| | | | | | | Terepszint felett | Terepszint alatt | általános (szmá) | parkolásra fordítható többlet (szmp) | min. | max. | | |
| 2 | Vt-H/IV-2/K | kialakult | | | | | | | | | | | |
| 3 | Vt-H/IV-2/1 | szabadon álló | | 2500 | 25 | 80 | 100 | 5,0 | 1,0 | 11,0 | 30,0 | 10 | |
| 4 | Vt-H/IV-2/2 | szabadon álló | | 6000 | 25 | 80 | 100 | 4,0 | 1,75 | 12,5 | 30,0 | 20 | |
| 5 | Vt-H/IV-2/3 | zárt sorú | | 3000 | 30 | 80* | 100 | 2,0 | 1,0 | 10,5 | 14,5 | 30 | |
| 6 | Vt-H/IV-2/4 | zárt sorú | közben ső sarok | 1000 | 20 | 40 | 75 | 2,5 | 0,75 | 10,5 | 14,5 | 35 | |
| | | | | | | 60 | 85 | 3,0 | 0,8 | | | 20 | |

* Amennyiben a földszinten csak intézmény és járműtároló kerül kialakításra a földszinten 100%-os beépítettség is megengedhető.

5. táblázat: Vegyes területek: Intézményi terület

| Vi | | A | B | C | D | E | | F | G | | H | I | J | K |
|----|---------------------|---------------|-----------------|---|---|---|------------------|---|--------------------------------------|-----------------------------------|------|-----|-----|-----------|
| | | Beépítési mód | Telek pozíciója | 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) | Épületmagasság (m) | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | | | | |
| 1 | Építési övezet jele | | | | | Terepszint felett | Terepszint alatt | általános (szmá) | parkolásra fordítható többlet (szmp) | min. | max. | | | |
| 2 | Vi-1/IV-2/K | kialakult | | | | | | | | | | | | |
| 3 | Vi-1/IV-2/1 | zárt sorú | közbenső | 800 | 18 | 65 | 80* | 3,0 | 0,8 | 8,0 | 11,0 | 10 | | |
| | | | sarok | 1000 | 20 | 80 | 80* | 3,5 | 0,8 | | | | | |
| 4 | Vi-1/IV-2/2 | zárt sorú | közbenső | 800 | 18 | 65** | 80* | 3,5 | 0,8 | 11,0 | 14,5 | 10 | | |
| | | | sarok | 800 | 20 | 80** | 80* | 4,0 | 0,8 | | | | | |
| 5 | Vi-2/IV-2/1 | szabadonálló | | 5000 | 40 | 30 | 65 | 1,5 | 0,0 | 4,5 | 13,5 | 35 | | |
| 6 | Vi-2/IV-2/2 | zárt sorú | közbenső | 800 | 18 | 40 | 70 | 1,25 | 0,2 | 4,5 | 7,5 | 30 | | |
| | | | sarok | 1000 | | 65 | 80 | 2,0 | 0,2 | | | | 20 | |
| 7 | Vi-2/IV-2/3 | szabadonálló | | 25000 | 20 | 50 | 65 | 1,5 | 0,5 | 6,0 | 14,5 | 35 | | |
| 8 | Vi-2/IV-2/4 | szabadonálló | | 1000 | 20 | 45 | 65 | 1,4 | 0,5 | 4,5 | 8,0 | 35 | | |
| 9 | Vi-2/IV-2/5 | szabadonálló | | 2000 | 25 | 45 | 65 | 2,5 | 0,5 | 6,0 | 11,0 | 35 | | |
| 10 | Vi-2/IV-2/6 | szabadonálló | | 4000 | 20 | 10 | 10 | 0,1 | 1,0 | 3,0 | 4,5 | 80 | | |
| 11 | Vi-2/IV-2/7 | szabadonálló | | 5000 | 50 | 35 | 65 | 1,5 | 0,65 | 4,5 | 9,0 | 50 | | |
| 12 | Vi-2/IV-2/8 | szabadonálló | | 2000 | 50 | 40 | 50 | 1,5 | 0,5 | 4,5 | 9,0 | 35 | | |
| 13 | Vi-2/IV-2/9 | szabadonálló | | 2000 | - | 40 | 50 | 1,0 | 0,0 | 3,5 | 6,0 | 35 | | |
| 14 | Vi-2/IV-2/10 | szabadonálló | | 8000 | 50 | 40 | 65 | 1,8 | 0,75 | 4,5 | 14,5 | 40 | | |
| 15 | Vi-2/IV-2/EÜ | szabadonálló | | 15000 | 80 | 35 | 60 | 1,8 | 0,75 | 4,5 | 18,0 | 35 | | |
| 16 | Vi-3/IV-2/1 | szabadonálló | | 5000 | 45 | 30 | 65 | 0,8 | 0,2 | 4,5 | 7,5 | 35 | | |
| 17 | Vi-3/IV-2/2 | szabadonálló | | 5000 | 40 | 30 | 65 | 1,5 | 0,2 | 4,5 | 13,5 | 35 | | |
| 18 | Vi-3/IV-2/3 | szabadonálló | | 1000 | 20 | 50 | 65 | 2,5 | 0,2 | 6,0 | 14,5 | 35 | | |
| 19 | Vi-3/IV-2/4 | szabadonálló | | 2500 | 30 | 45 | 80 | 1,0 | 0,2 | 4,5 | 7,5 | 20 | | |
| 20 | Vi-3/IV-2/5 | zárt sorú | közbenső | 1000 | 20 | 45 | 80 | 1,8 | 0,2 | 7,5 | 10,5 | 35 | | |
| | | | sarok | | | 60 | 80 | 2,2 | 0,2 | | | | 20 | |
| 21 | Vi-3/IV-2/6 | kialakult | | | | | | | | | | 4,5 | 7,5 | kialakult |
| 22 | Vi-3/IV-2/7 | szabadonálló | | 2000 | 30 | 60 | 80 | 2,5 | 0,5 | 6,0 | 14,5 | 20 | | |
| 23 | Vi-3/IV-2/Közmű | | | 500 | 15 | 60 | 80 | 1,0 | 0,0 | 4,5 | 7,5 | 20 | | |

* Gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kialakítása esetén a terepszint alatt 100 %-os beépítettség is megengedett.

** Amennyiben a földszinten csak intézmény és járműtároló kerül kialakításra a földszinten 100%-os beépítettség is megengedhető.

6. táblázat: Gazdasági terület

| Gksz | | A | B | C | D | | E | | F | | G | | H | I | J |
|-------------------|---------------------|---------------|---|---|---|--------------------------------------|---|------|--------------------|-----|-----------------------------------|--|---|---|---|
| | | 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) | | Épületmagasság (m) | | Zöldfelület legkisebb mértéke (%) | | | | |
| Terepszint felett | Terepszint alatt | | | | általános (szmá) | parkolásra fordítható többlet (szmp) | min. | max. | | | | | | | |
| 1 | Építési övezet jele | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | Gksz-1/IV-2 | szabadonálló | 2500 | 30 | 1045 % | 1055 % | 0,10,6 | 0,0 | 4,5 | 7,5 | kialakult | | | | |

7. táblázat: Közlekedési és közműterületek

| KÖu Kt-Kk | | A | B | | C | D | | E | F |
|--------------|---------------|---------------|---|------|-------------------|------------------|--------------------|------|---|
| | | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) | | Terepszint felett | Terepszint alatt | Épületmagasság (m) | | |
| 1 | Övezet jele | | 2 | 3 | | | min. | max. | |
| 2 | KÖu-2/IV-2 | szabadonálló | 2 | 100* | - | 4,5 | - | - | |
| 3 | KÖu-3/IV-2 | szabadonálló | 2 | - | - | 4,5 | - | - | |
| 4 | KÖu-4/IV-2 | szabadonálló | 2 | - | - | 4,5 | - | - | |
| 5. | Kt-Kk/IV-2/1 | szabadonálló | 3 | - | - | 4,5 | - | - | |
| 6. | Kt-Kk/IV-2/2 | szabadonálló | 3 | - | - | 4,5 | - | - | |
| 7 | Kt-Közmű/IV-2 | szabadonálló | 3 | - | - | 4,5 | - | - | |

* Gyorsvasúti vonal (metró) felszín alatti szakaszának építése estén

8. táblázat: Közpark, közkert, fásított köztér

| Zkp Kt-Zkk Kt-Fk | | A | B | | C | D | | E | F |
|------------------------|---------------|---------------|---|----|-------------------|------------------|--------------------|-----------|---|
| | | Beépítési mód | Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%) | | Terepszint felett | Terepszint alatt | Épületmagasság (m) | | |
| 1 | Övezet jele | | 2 | 3 | | | min. | max. | |
| 2 | Kt-Zkp/IV-2 | szabadonálló | 3 | 0 | - | 4,5 | - | kialakult | |
| 3 | Zkp-Kk/IV-2 | szabadonálló | 2 | 0 | - | 4,5 | - | 60 | |
| 4 | Kt-Zkk/IV-2/1 | szabadonálló | 2 | 0 | - | 4,5 | - | kialakult | |
| 5 | Kt-Zkk/IV-2/2 | szabadonálló | 2 | 0 | - | 4,5 | - | 60 | |
| 6 | Kt-Fk/IV-2/1 | szabadonálló | 2 | 50 | - | 4,5 | - | kialakult | |
| 7 | Kt-Fk/IV-2/2 | szabadonálló | 2 | 60 | - | 4,5 | - | 30 | |

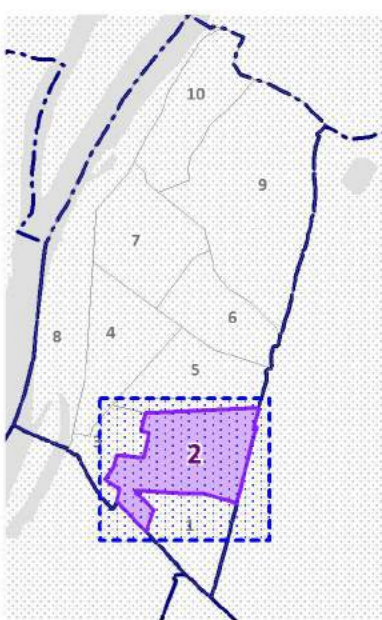
3A. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV – Szabályozási elemek

3B. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
 ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
/..... (.....) SZÁMÚ RENDELET
 BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
 2. SZÁMÚ, ÚJPEST LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
 3A. MELLÉKLET

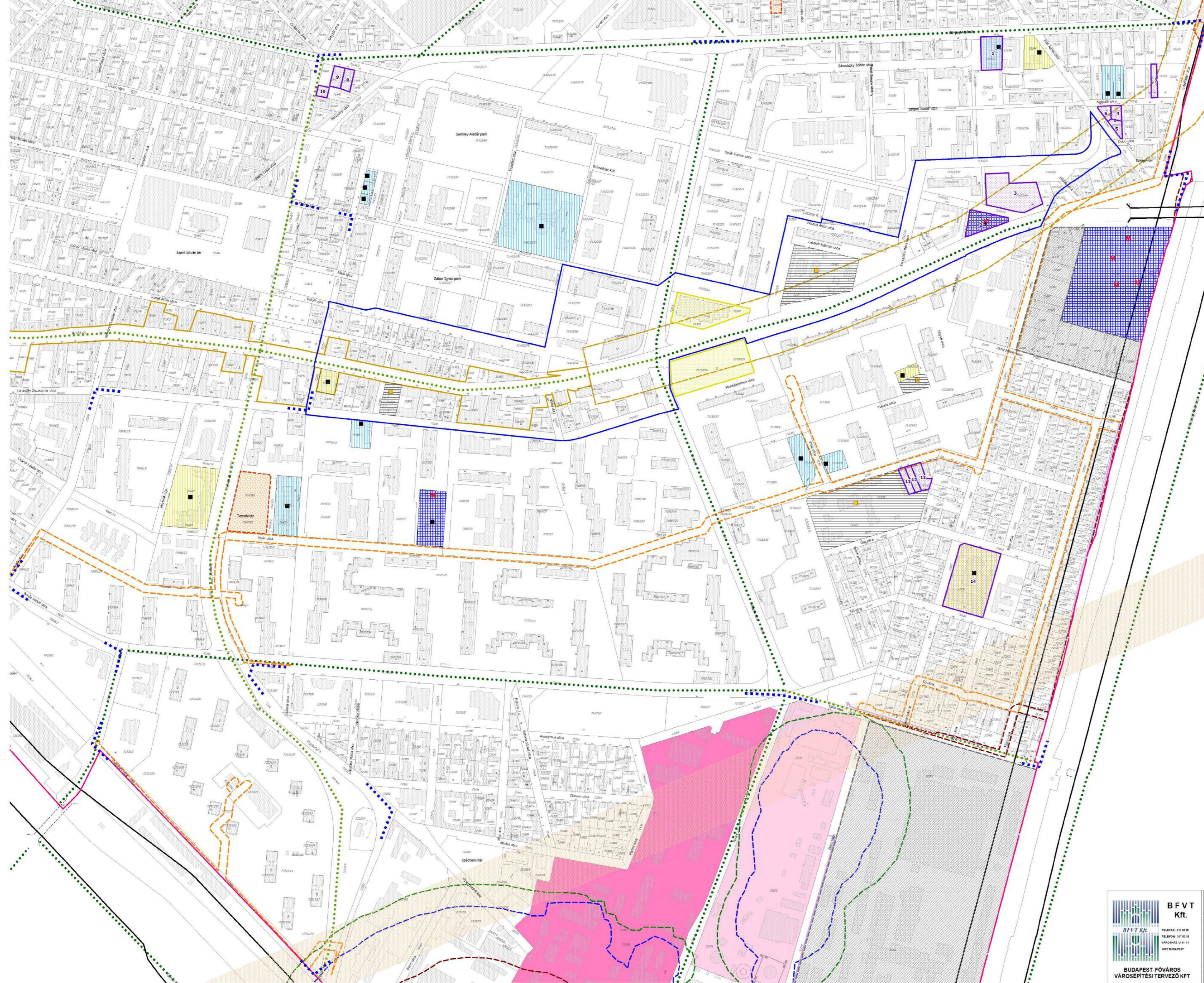
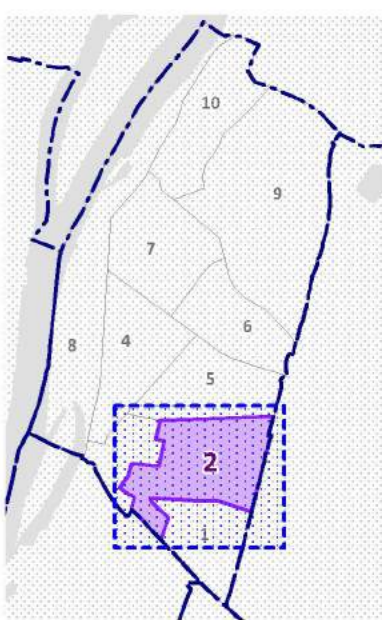


- A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ**
- Szabályozási vonal
 - Szabályozási szélesség
 - Építési övezet, övezet határa
 - Építési övezet, övezet jele
 - I. rendű főutak (KÖU-2/IV-2)
 - II. rendű főutak (KÖU-3/IV-2)
 - Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (KÖU-4/IV-2)
 - Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút (Kt-Kk/IV-2/1)
 - Kiszolgáló- és lakó utak (Kt-Kk/IV-2/2)
 - Közterületi terület (Kt-Zsk/IV-2, Zkp-Kk/IV-2)
 - Fásított közterület (Kt-Fk/IV-2)
 - Közpark terület (Kt-Zkp/IV-2)
- A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**
- Kötelező elemek**
- Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal
 - Építési hely
 - Építési hely kizárólag terepszint alatt
 - Építési vonal
 - A telek be nem építhető része
- Javasolt elemek**
- Javasolt megszüntető jel
- EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**
- Meglévő/tervezett kötőpályás közlekedés - metró
 - Meglévő/tervezett kötőpályás közlekedés - villamos
 - Gyalogos kapcsolat
 - Kösterületi gyalogos - kerékpáros tengely
 - Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonala
 - Meglévő híd műtárgy
 - Tervezett alutárgy
 - Kizárólag P+H rendszerű parkolási létesítmény és hozzá funkcionálisan kapcsolódó létesítmény elhelyezésére szolgáló terület határa a minimálisan biztosítandó kapacitással
 - Magához elhelyezésére kijelölt terület, ahol az épület legmagasabb pontja 40,0 méter
- EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**
- Jelen szabályozási terv határa
- ALAPTÉRKÉPI ELEMEK**
- Kerületi határ
 - Telekhatár
 - Helyrajzi szám
 - Épület
 - Bontott/bontás alatt lévő épület

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

| | | | |
|---|---|----------------------------|--------------------------------|
| BFTV Kft. TELEFON: 367 52 96 TELEFON: 367 52 95 VÁROSZÁM: 0 1-11 1103 BUDAPEST | MUNKÁ MEGNEVEZÉSE: ÚJPESTI LAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT | | TERVEZŐ: KÉSZ |
| | RAJZ MEGNEVEZÉSE: Szabályozási terv - Szabályozási elemek | | TÖRZSSZÁM: I-680-1/2016 |
| TERVEZŐK: Albrecht Ute TTI1 01-0517 | Balla Mariann E 01-4620 | Terey Viktória | RAJZSZÁM: 3A |
| Zémyi Dávid TK-05-1585, TH-05-1585 | Szabó Krisztián TV 01-16166 | Pető Zoltán TKo 01-2321 | SZIAS Dániel M=1:4.000 |
| ÖVEZETEZŐ: | Albrecht Ute | | DÁTUM: 2018. szeptember |

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
 ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
/..... (.....) SZÁMÚ RENDELET
 BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
 2. SZÁMÚ, ÚJPEST LAKÓTELEP VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
 3B. MELLÉKLET



MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMEL

- Örökségvédelem**
- Nyilvántartott régészeti lelőhely
 - Műemlék és telke
 - Műemléki környezet
 - Fővárosi helyi védett érték
 - Kerületi helyi védett érték
- Műszaki infrastruktúra**
- Vasútvonalak védőtávolsága (253/1997. (XII.20.) Korm.rendelet alapján)
- Környezetvédelem**
- Veszélyes üzem (alsó/felső küszöbértékű) és veszélyességi zónák (belső/középségi/külső)

TERVI ELEMEL

- 1. Elővásárlási joggal érintett terület és sorszáma
- 1. Jelentős mértékben átépítésre kerülő terület és sorszáma
- Meglévő/tervezett gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája
- Parkolási városközponti területe
- Szerkezeti jelentőségű meglévő/tervezett fasor

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEL

- Magasvezetésű távhő gerincvezeték
- Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete
- Nagyköznyomású gázvezeték biztonsági övezete
- Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása
- Megtartásra javasolt építmény telke
- Meglévő hid műtárgy
- Jelen szabályozási terv határa

ALAPTÉRKEPI ELEMEL

- Kerületi határ
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Épület
- Bontott/bontás alatt lévő épület

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL

| | | | | | | |
|--|--------------------|--|--|--------------------------------|----------------------------|---|
| <p>BFTV Kft. TELEFON: 311 32 96 TELEFON: 311 51 59 VÁROSHÁZ U. 9-11 1052 BUDAPEST</p> <p>BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐ KFT</p> | MUNKA MEGNEVEZÉSE: | ÚJPESTLAKÓTELEP KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT | TERVFAJTA: | KÉSZ | | |
| | RAJZ MEGNEVEZÉSE: | Szabályozási terv - Védelmi és korlátozási elemek | | TÖRZSSZÁM: | I-680-1/2016 | |
| | TERVEZŐK: | Albrecht Ute TT/1 01-0517 | Balla Marilinn E 01-4620 | Teremly Viktória | RAJZSZÁM: | 3B |
| | ÜGYVEZTŐ: | Zsényi Dávid TK-02-1473 | Orosz István TE-T 05-1585, TH-T 05-1585 | Horváth Adrienn TV 01-15130 | Petős Zoltán TK 01-2321 | Sztás Dániel MÉRÉ TARÁNY: M=1:4.000 DÁTUM: 2018. szeptember |

4. melléklet

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

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

| | A | B | C | D | E | F | G |
|----|--|--------------------------|-----|-----------------------|-----|---|-----|
| 1 | | VÁROSKÖZPONT TERÜLETE | | LAKÓTELEP TERÜLETE | | KERTVÁROSIAS ÉS KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLET | |
| 2 | | (a) | (b) | (a) | (b) | (a) | (b) |
| 3 | minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után | 1 | | 1 | | 1 | |
| 4 | lakás, üdülőegység emeletráépítése, tetőtér-beépítése, funkcióváltása esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (a) egysége után | 1 | | 1 | | 1 | |
| 5 | 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 | 20 | 40 | 10 | 20 | 12,5 | 25 |
| 6 | 300 m ² bruttó szintterület feletti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után | 4030 | | 20 | | 20 | |
| 7 | szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszobája után | 21,5 | | 1 | | 1,25 | |
| 8 | vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is) | 10 | | 10 | | 6,25 | |
| 9 | bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (a) m ² -e után | 40 | | 40 | | 25 | |
| 10 | felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helységeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után | 40 | | 40 | | 30 | |
| 11 | kulturális – a hitéleti létesítmény kivételével – és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, discó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb) minden megkezdett (a) férőhelye után | 10 | | 5 | | 5 | |
| 12 | hitéleti létesítmény minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint ahol nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden (b) m ² nettó alapterülete után | 10 | 100 | 5 | 50 | 10 | 50 |
| 13 | sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden (b) férőhelye után | 10 | 30 | 10 | 30 | 6,25 | 19 |
| 14 | igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helységeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után | 20 | | 20 | | 12,5 | |

| | | | | | | | |
|----|--|------|--|------|--|------|--|
| 15 | fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden (a) betegágya után | 8 | | 4 | | 4 | |
| 16 | ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után | 200 | | 200 | | 200 | |
| 17 | raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után | 1500 | | 1500 | | 1500 | |
| 18 | iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után | 40 | | 20 | | 20 | |
| 19 | jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett (a) m ² -e után | 1000 | | 500 | | 500 | |
| 20 | kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden (a) férőhelye után | 20 | | 10 | | 10 | |
| 21 | hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek irodai helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után | 40 | | 20 | | 20 | |

1) a napi fogyasztási cikkeket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírások figyelembe vételével

5. melléklet

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

| | A | B |
|----|--|--|
| 1 | RENDELTETÉS | KERÉKPÁRTÁROLÓK SZÁMA |
| 2 | Lakás, üdülőegység | Minden lakás és üdülő egység után 1 db |
| 3 | Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig | Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db |
| 4 | Kereskedelmi egység 1000 m ² felett | Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db |
| 5 | Szálláshely szolgáltató egység | Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db |
| 6 | Vendéglátó egység | A fogyasztótér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db |
| 7 | Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység | A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után/2 kerékpár |
| 8 | Felsőfokú oktatási egység | Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db |
| 9 | Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.) | Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db |
| 10 | Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) | A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de maximum 50 db |
| 11 | Sportolás, strand célját szolgáló egység | Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db |
| 12 | Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység | Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db |
| 13 | Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység | Minden megkezdett 50 ágy után 1 db |
| 14 | Közösségi helyközi közlekedési megállóhely | Megállóhelyenként minimum 5 db |

6. melléklet

MEGTARTÁSRA JAVASOLT ÉPÍTMÉNYEK

| | A | B | C | D | E |
|---|------------------|---------------------|--------------------------------------|--|-----------------------|
| 1 | SORSZÁM | HELYRAJZI SZÁM | CÍM | RENDELTETÉS | MEGJEGYZÉS |
| 2 | 1. | 70882 | Árpád út 87. | Rendőrkapitányság | 1960-as évek |
| 3 | 2. | 71323 | Nyár u. 87-103. – Ősz u. 116-120. | Károlyi kórház | 1894-1895., 1912. |
| 4 | 3. | 71329/19 | Hajnal utca 13.- | egykori pedagógusotthon | 1920 körül |
| 5 | 4. | 71329/24 | Hajnal utca 15. | egykori pedagógusotthon | 1920 körül |
| 6 | 5. 4. | 71441 | Árpád út 126. | volt Árpád kórház | |

7. melléklet

KERÜLETI ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

| | A | B | C | D |
|----|---------|----------------|---|---|
| 1 | SORSZÁM | HELYRAJZI SZÁM | CÍM | TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL |
| 3 | 1. | 72081/1 | Görgey út 69-71. | Rendezett településfejlődés biztosítása |
| 4 | 2. | 71420 | Árpád út 144. Víztorony | Rendezett településfejlődés biztosítása |
| 5 | 3. | 71422/40 | Árpád út 146. | Közösségi érdekű településfejlesztési cél |
| 6 | 4. | 72133 | Kossuth utca 55. | Rendezett településfejlődés biztosítása |
| 7 | 5. | 72132 | Dobó utca 30. = Kiss János utca 6/A. | Rendezett településfejlődés biztosítása |
| 8 | 6. | 72134 | Kiss János utca 6. | Rendezett településfejlődés biztosítása |
| 9 | 7. | 72150 | Kossuth utca 76 | Rendezett településfejlődés biztosítása |
| 10 | 8. | 71847 | Deák Ferenc u. 43. | Rendezett településfejlődés biztosítása |
| 11 | 9. | 71845 | Deák Ferenc u. 41. | Rendezett településfejlődés biztosítása |
| 14 | 10. | 71843 | István út 33. | Rendezett településfejlődés biztosítása |
| 15 | 11. | 71324 | Nyár utca 105. | Rendezett településfejlődés biztosítása |
| 16 | 12. | 71325 | Nyár utca 107. | Rendezett településfejlődés biztosítása |
| 17 | 13. | 71326 | Nyár utca 109. | Rendezett településfejlődés biztosítása |
| 18 | 14. | 72836 | Tél utca 158. | Rendezett településfejlődés biztosítása |

8. melléklet

JELENTŐS MÉRTÉKBEN ÁTÉPÍTÉSRE KERÜLŐ TERÜLETEK

| | A | B | C |
|---|---------|----------------|---|
| 1 | SORSZÁM | HELYRAJZI SZÁM | CÍM |
| 2 | 1. | 71509 | volt Újpesti Uzsoda telke |
| 3 | 2. | 71182/16 | Árpád út – Rózsa utca csomópont délkeletre fekvő telke |

9. melléklet

MŰHELY RENDELTETÉS ESETÉN VÉGEZHETŐ TEVÉKENYSÉGEK

| | A |
|----|--|
| 1 | TEVÉKENYSÉG |
| 2 | alsóruházat gyártása |
| 3 | bőrruházat gyártása |
| 4 | csomagolás |
| 5 | egyéb bútor gyártása |
| 6 | egyéb fa-, parafatermék, fonottáru gyártása |
| 7 | egyéb kerámiatermék gyártása |
| 8 | egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása |
| 9 | egyéb műanyag termék gyártása |
| 10 | egyéb papír-, kartontermék gyártása |
| 11 | egyéb ruházat, kiegészítők gyártása |
| 12 | egyéb textiláru gyártása m. n. s., kivéve a kéziszőtt-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés |
| 13 | evőeszköz gyártása |
| 14 | épületasztalos-ipari termék gyártása |
| 15 | felsőruházat gyártása (kivéve: munkaruházat) |
| 16 | háztartási kerámia gyártása |
| 17 | hangszergyártás |
| 18 | illóolajgyártás |
| 19 | játékgyártás |
| 20 | konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat) |
| 21 | konyhabútorgyártás |
| 22 | kötéláru gyártása |
| 23 | kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása |
| 24 | kötött, hurkolt kelme gyártása |
| 25 | lábbeligyártás |
| 26 | munkaruházat gyártása |
| 27 | nem szőtt textiláru és termék gyártása (kivéve: ruházat) |
| 28 | nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek |
| 29 | orvosi eszköz gyártása |
| 30 | raktározás, tárolás (kivéve mezőgazdasági termények, mezőgazdasági vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása) |
| 31 | síkűveg továbbfeldolgozás |
| 32 | szőrmecikk gyártása |
| 33 | tároló fatermék gyártása |
| 34 | testápolási cikk gyártása |
| 35 | táskafélék, szíjzat gyártása |
| 36 | textilszövés |
| 37 | textil, szőrme mosása, tisztítása |