



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

III. KÖTET

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



ELSŐ RÉSZ	5
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	5
I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	5
1. A rendelet alkalmazása és hatálya.....	5
2. Értelmező rendelkezések.....	6
II. FEJEZET KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	7
3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások	7
4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások	7
5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás.....	8
6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek.....	9
III. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK	9
7. Telekalakítás	9
8. Elővásárlási jog	10
IV. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI	10
V. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI.....	11
9. A beépítésre vonatkozó előírások	11
10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtér-beépítés	12
11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások.....	13
12. A terepszint alatti beépítés szabályai	13
13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése	14
VI. FEJEZET A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI	14
14. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai.....	14
15. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai.....	16
MÁSODIK RÉSZ	17
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI	17
VII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA	17
16. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások.....	17
VIII. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	17
IX. FEJEZET KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK.....	18
17. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)	18
18. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-4)	19
19. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/IV-4).....	20
X. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET	21
20. Intézményi területek általános előírásai (Vi)	21
21. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/IV-4).....	22
22. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-4)	23
XI. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEI	26

23.	Mellékközponti területek általános előírásai (Vt-M).....	26
XII.	FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET.....	30
24.	Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz).....	30
25.	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1/IV-4).....	31
26.	Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-4).....	31
XIII.	FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLETEK.....	32
27.	Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp/IV-4/1).....	32
HARMADIK RÉSZ.....		32
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI.....		32
XIV.	FEJEZET AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA.....	32
XV.	FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK.....	32
28.	Közlekedési területek (KÖu/IV-4, Kt-KÖu/IV-4).....	32
XVI.	FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK.....	34
29.	Zöldterületek általános előírásai (Zkp/IV-4).....	34
30.	Közkertek területe (Zkp/IV-4/Kk).....	34
NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK.....		35
31.	Hatályba lépés.....	35
32.	Hatályon kívül helyezõ rendelkezések.....	35
A RENDELET MELLÉKLETEI.....		36

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
..../2017.(....) számú rendelete
Budapest Főváros IV. kerület
04. számú, Újpest Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység
Kerületi Építési Szabályzatáról

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

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet alkalmazása és hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros IV. kerület Újpest közigazgatási területén az 1. sz. mellékletben lehatárolt 4. számú városszerkezeti egység – Újpest Károlyi Városnegyed – területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési munkát végezni, arra hatósági engedélyt adni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani csak a jelen rendelet és a hozzá tartozó mellékletek, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján lehet.
- (3) Jelen rendeletet a hatálya alá tarozó 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 együtt kell alkalmazni.
- (4) Jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően, és az önkormányzati tervtanács konzultációs véleményének, vagy állásfoglalásának figyelembevételével kell eljárni.

2. §

- (1) Jelen szabályzat csak a szabályozási tervvel együtt érvényes.
- (2) A szabályzat mellékletei:
 - a) 1. melléklet: A településszerkezeti egységek területi lehatárolása
 - b) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
 - c) 3A. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek
 - d) 3B. melléklet: Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek
 - e) 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsitárolók száma
 - f) 5. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma
 - g) 6. melléklet: Kerületi védelemre javasolt épületek
 - h) 7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
 - i) 8. melléklet: Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek
 - j) 9. melléklet: Műhely-rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában

1. **Beépítési előírás:** a helyi településrendezési előírások tartalmáról szóló előzetes tájékoztatás, melynek tartalmát és szabályait külön önkormányzati rendelet szabályozza.
2. **Építési hely I.** (elsődleges építési hely): a telek beépítésre kijelölt területének az a része, amelyen belül az előnyösebb településkép elérése érdekében új építés esetén az új épületet el kell helyezni.
3. **Építési hely II.** (másodlagos építési hely): a telek beépítésre kijelölt területének az a része, melyet a telek egy építési ütemben történő beépítése során az elsődleges építési hellyel egy időben, vagy az elsődleges építési hely beépítését követően lehet beépíteni.
4. **Főépület:** az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
5. **Gyalogos járdafelület:** a járdának kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető – berendezési-, valamint zöldsáv keresztmetszetével csökkentett – része, amely közterületi parkolásra még részlegesen sem vehető igénybe.
6. **Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra:** meglévő kiszolgáló utakon forgalomtechnikai eszközökkel kialakított kerékpáros nyomvonalak.
7. **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.
8. **Közhasználat céljára átadott terület:** Telek - erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználat számára – korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással – megnyitott része.
9. **Lapostető:** a legfeljebb 10 %-os lejtésű tető.
10. **Melléképület:** a fő épületet kiszolgáló, kiegészítő funkciójú önálló épület:
 - a) járműtároló (személygépkocsi-, motorkerékpár-, kerékpár-, csónak- és kertimunkagép-tároló),
 - b) háztartással kapcsolatos tároló, nyári konyha, mosókonyha, szárító,
 - c) *műhely*
 - d) tüzelőanyag, szerszámkamra,
 - e) sport.
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. **Pavilon:** közterületen lévő, szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, talajhoz rögzített, vagy azon álló, legfeljebb 20 m² alapterületű építmény.
13. **Saroktelek:** Az az építési telek, amelyet legalább két szomszédos oldalhatára mentén közút, vagy közhasználat céljára átadott magánút határol.
14. **Sorgarázs:** egymás mellé sorolt több egységből álló, önálló garázsépítmény.
15. **Szintterületi mutató:** Az összes építhető szintterület és a telekterület hányadosa, melynek értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető – parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).

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, illetve rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (3) Közterületi járdákon a köztárgyak kivételével építmény (*pavilon*, árusító fülke) csak akkor helyezhető el, ha az építmény elhelyezésével visszamaradó *gyalogos járdafelület* szélessége legalább 3,0 m. Amennyiben a teljes járda szélessége 5,0 m-nél nagyobb, akkor a visszamaradó összefüggő *gyalogos járdafelület* szélessége legalább 70%-a kell legyen a teljes járda szélességének.
- (4) Közterületen vagy közhasználatra átadott magánterületen *pavilon* jellegű építmény ideiglenes jelleggel (meghatározott időre szóló engedély alapján) helyezhető el, kizárólag 5,0 m-nél szélesebb *gyalogos járdafelülettel* rendelkező utca esetén, akkor
 - a) ha az építményt körülvevő járófelület legkisebb szélességi mérete legalább 1,5 m, továbbá
 - b) a *pavilon* szélessége nem haladja meg a gyalogos utca szélességének 1/3-át.
- (5) A 3B. mellékletben meghatározott védelemre javasolt épületek, a fővárosi és kerületi helyi védett épületek, épületegyüttesek homlokzata előtti, valamint annak kétoldali telekhatárától 20-20 m-es távolságban lévő közterületén *pavilon*, mobil árusítóhely, árusító fülke, konténer nem helyezhető el.
- (6) Lakókocsi, utánfutó közterületen, közterületről látható helyen – rendezvényhez kötött elhelyezés kivételével – nem telepíthető.
- (7) Vendéglátó egységhez terasz közterületi járdán kizárólag akkor létesíthető, ha a terasz által elfoglalt terület mellett visszamaradó *gyalogos járdafelület* akadálymentes szélessége
 - a) KÖu és Kt-KÖu/IV-4/1 jelű övezetek esetén legalább 3,0 m,
 - b) gyűjtőút forgalmi szerepkörű út esetén legalább 2,0 m,
 - c) egyéb közterületi járdán legalább 1,5 m;
- (8) Előkert nélküli meglévő beépítés esetén a közterület felől az épületbe vezető külső lépcső közterületen részben, vagy egészben akkor létesíthető, ha a szabályos szélességű lépcső és a gyalogosok biztonságát szolgáló korlát együttes szélessége mellett is legalább 1,5 m-es, közterületi parkolásra még részlegesen sem igénybe vehető *gyalogos járdafelület* marad.
- (9) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső a 3,0 m-nél keskenyebb *gyalogos járdafelülettel* rendelkező közterületen nem létesíthető.
- (10) Közterületen kutya-futtató egészségügyi és hitéleti rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától mért 50 m távolságban belül nem alakítható ki.

4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

5. §

- (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, útsorfa minőségű faegyedekből álló, várostűrő növényzetet kell telepíteni.

Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

- (2) A KÖu és Kt-KÖu/IV-4/1 övezeti jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.
- (3) A Kt-KÖu/IV-4/2 övezeti jelű utcák, valamint a Kt övezeti jelű terek legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.
- (4) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál indokolt esetben ettől el lehet térni.
- (5) Közterületre dézsás növény kizárólag akkor helyezhető el, amennyiben a növényzet kihelyezése nem veszélyezteti a közlekedés biztonságát, és a gyalogos közlekedés helyigénye továbbra is biztosított.
- (6) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra, kivéve a járdavonal mellett, az útszegély mentén létesítendő parkolókat.

5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás

6. §

- (1) Épületkiugrás, zárterkély, loggia, erkély, előtető a közterület, valamint *közhasználat céljára átadott terület* fölé a rendezett terepszinttől mért 3,0 m-es magasság felett, az alábbi feltételekkel nyúlhat be:
 - a) 12,0 m szélességet el nem érő közterület és közhasználat számára megnyitott magánút felőli határvonalon álló építmény esetén a közhasználatú terület fölé legfeljebb a 0,5 m-es kiülésű ereszpárkány és a legfeljebb 0,25 m benyúlású franciaerkély vagy előtető nyúlhat, ha az épület homlokzati síkjától a közúti úrszelvény távolsága legalább 2,0 m;
 - b) 12 m szélességet meghaladó közterület és közhasználat számára megnyitott magánút fölé az a) pontban foglaltakon túl csak erkély, loggia és ezek előtetői nyúlhatnak, és a kinyúlás legfeljebb 1,0 m lehet, ha az épülettől a közúti úrszelvény távolsága legalább 3,5 m
 - c) 16 m szélességet meghaladó közterület és közhasználat számára megnyitott magánút fölött az a) pontban foglaltakon túl legfeljebb 1,0 m kinyúlású épületkiugrás vagy zárterkély, továbbá legfeljebb 1,5 m kinyúlású erkély vagy loggia és ezek előtetői is létesíthetők, ha az épülettől a közúti úrszelvény távolsága legalább 5,0 m
- (2) Közhasználatú útterület fölé kinyúló épületrész csak abban az esetben létesíthető, ha ez a meglévő utcafásítás sérelme nélkül megoldható, és nem akadályozza a meglévő, hiányos fasor pótlását.
- (3) Közterület és közhasználat számára megnyitott magánút felőli határvonalon álló épület esetén az (1) bekezdésben szereplő épületrészek együttes szélessége nem haladhatja meg a közhasználatú terület határvonalán álló homlokzat hosszának 50 %-át.
- (4) Zártorú beépítés esetén a telekhatároktól számított 1,5-1,5 m-en belül közhasználatú terület fölé – a legfeljebb 0,5 m-es kiülésű ereszpárkány kivételével – építményrész nem nyúlhat.
- (5) Közterület alá építményrész nem nyúlhat.
- (6) Közterületi előlépcső felett a közterületi gyalogos úrszelvény magasságát szerkezeti elemmel nem szűkítő esővédő előtető létesíthető.

6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek

7. §

- (1) Belterületen a telkek megközelítésére szolgáló magánutat kialakítani akkor lehet, ha a magánút - az erről szóló külön szerződésben foglaltak keretei között - *közhasználat céljára átadott területként* és a közterületekre vonatkozó rendelkezések szerint kerül kialakításra.
- (2) Telektömb belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbiak szerint:
 - a) e rendeletnek a telek kialakítható legkisebb méretére (területére és szélességére) vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkének esetében figyelmen kívül lehet hagyni;
 - b) kizárólag kiszolgáló út vagy gyalogút szerepkörrel alakítható ki;
 - c) a magánút telkének minimális szélessége – amennyiben a 3A. melléklet másképpen nem jelöli –:
 - ca) kizárólag lakó építési övezetbe sorolt tömbök kiszolgáló útja esetén 10 m,
 - cb) intézményi vagy gazdasági építési övezetbe sorolt telektömb kiszolgáló útja esetén 12 méter,
 - cc) gyalogút esetén 4 méter.
- (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 közterületi szabályozásokat – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a telekalakítást megelőzően vagy azzal egy eljárásban kell végrehajtani.
- (2) Közterületi szabályozással, valamint magánút kialakítással érintett teleknek a szabályozási terv szerint közterületté, vagy magánúttá váló részén álló (a szabályozási terv alapján bontandó) épület szintterülete nem növelhető.
- (3) A jelen rendelet hatálya alá tartozó területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (4) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet.
- (5) A különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek nem egyesíthetők.
- (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) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a jelen rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek,
 - b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókerterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,
 - c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá

- d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti vagy az azokra vonatkozó szolgalmi jog egyidejű bejegyzésére is sor kerül.
- (8) Kizárólag közüzemi berendezések műtárgyainak elhelyezésére akkor alakítható ki önálló telek, ha
- a) a közműberendezés részére kialakított önálló telek közúthoz vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik,
 - b) a telekalakítást követően valamennyi érintett telek megfelel a jelen rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek, kivéve a közüzemi berendezések műtárgyainak elhelyezésére szolgáló önálló telket, amelyre az építési övezetre vonatkozó paraméterek (a telek legkisebb területe és megengedett legkisebb szélessége) figyelmen kívül hagyhatók,
 - c) a közüzemi berendezés előírt védőtávolsága nem korlátozza a telekalakítással érintett további tel(k)ek meglévő épületeinek rendeltetésszerű használatát és az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztését.
- (9) A 3.B. mellékleten területileg meghatározott „jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” elemmel jelölt területeken telket alakítani, utakat és közműveket kiépíteni az önkormányzat külön jogszabályában rögzített szabályok szerint lehet.

8. Elővásárlási jog

9. §

- (1) A rendezett településfejlődés biztosítása érdekében a 3B. mellékleten „elővásárlási joggal érintett ingatlan” elemmel jelölt telkekre vonatkozóan a Kerületi Önkormányzatot az 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§ (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti településrendezési célokat és azok megvalósításához szükséges ingatlanokat e rendelet 8. számú melléklete tartalmazza.

IV. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

10. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó területen egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen új terepszint feletti távhővezeték nem létesíthető, a meglévő terepszint feletti távhővezetékek terepszint alá történő áthelyezéséről azok felújítása vagy átépítése során – a hatályos jogszabályok keretei között – gondoskodni kell.
- (3) Vezeték nélküli elektronikus hírközlési létesítmény önálló építményként nem telepíthető, az csak egyéb építményre szerelhető, vagy egyéb funkciójú építménnyel összeszerelve építhető. Az antennatartó szerkezet legmagasabb pontja az építmény legmagasabb pontjánál legfeljebb 6 m-rel lehet magasabb.
- (4) A (5) bekezdésben meghatározott kivétellel a megújuló energiatermelő berendezések közül:
- a) háztartási méretű napenergiát hasznosító berendezés (napkollektor, napelem)
 - aa) magastetős épületnél a tetősíkba, vagy attól legfeljebb 20°-kal eltérően telepíthető,
 - ab) lapostetős épületnél a tetősíktól legfeljebb 45°-kal eltérően telepíthető;
 - b) háztartási méretű kiserőmű (szélgenerátor) berendezés úgy telepíthető, hogy a berendezés
 - ac) magassága a telepítés telkére vonatkozó előírásokban rögzített beépítési magasságot legfeljebb 3 m-rel haladhatja meg, és

- ad) dőlési távolsága minden irányban saját telken belülre essen.
- (5) A (4) bekezdés szerinti megújuló energiatermelő berendezések közterületről látható helyen az alábbi területeken nem telepíthetők:
- a) műemlék telkén, valamint műemléki környezetben,
 - b) helyi védett és védelemre javasolt épületeken/építményeken esetében.
- (6) Feleslegessé vált közműhálózatot, szolgáltató hálózatot, vagy létesítményt el kell távolítani, felhagyott vezeték, vagy létesítmény nem maradhat sem a földben, sem a föld felett.
- (7) 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.
- (8) Teljes közművesítettség energia közműveinél a gáz vagy távhő közüzemi vagy közcélú szolgáltatásai egyedi, megújuló energiaforrások felhasználásával is biztosíthatók.
- (9) A nagyvízmeder-él mentett oldalán, a mentett oldalon 110 m-es sávban, fakadóvízzel veszélyeztetett területen a mértékadó árvízszint alatti építkezés csak annak figyelembe vételével végezhető.

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 (meglévő szabályozási vonallal), amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, vagy a szabályozási terv másképpen nem jelöli, ahol épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet:
- a) az épület homlokzatának legalább 75%-át az építési vonalra kell helyezni,
 - b) az épület hátraléptetése, közterület felé nyitott udvar és épületköz kialakítása – a telek belseje felé – az építési vonal legfeljebb 25%-án megengedett.
- (2) Az övezeti előírásokban párkánymagassággal szabályozott telkeken a magassági érték az építészeti koncepciónak megfelelően 20%-al meghaladható, a telekhatároktól 1,5 m-nél tovább eső homlokzat hosszának maximum 35%-án.
- (3) Az építési hely meghatározásakor az OTÉK elő-, oldal- és hátsó kertekre vonatkozó előírásait kell betartani az övezeti előírások eltérő, valamint a szabályozási terv kiegészítő rendelkezésének hiányában.
- (4) Az előkertben – a jogszabályban szereplő melléképítményeken, valamint személybejárat előtti fedett előtéren túlmenően – sem önálló építményként, sem épület részeként nem helyezhető el lábön álló kerti tető.
- (5) Saroktelket is érintő telekegyesítés esetén a *saroktelek* kedvezményes beépítési paraméterei – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret kétszeresének megfelelő telekterület mértékéig (terület-hányadra) alkalmazhatók.

- (6) Közterület szabályozással érintett ingatlan esetén a telekalakítás végrehajtásáig a meglévő épületeken engedélyhez kötött tevékenység nem folytatható.
- (7) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé sorgarázs sem önállóan, sem épületen belül nem helyezhető el.
- (8) Temetkezni kizárólag az arra kijelölt különleges építési övezetben lehet. Önállóan, vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke) kialakítása kizárólag akkor megengedett, amennyiben az építési övezet előírásai arról külön rendelkeznek.

10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtér-beépítés

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 indokolatlanul nem zavarja és nem korlátozza a lehetséges fejlesztését.
- (2) Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület – a telek beépítettségét nem növelő – bővítése a rendeletben, valamint a szabályozási tervben szereplő egyéb előírások maradéktalan betartása esetén abban az esetben lehetséges, amennyiben arról *településképi véleményezési eljárás* keretében pozitív döntés születik.
- (3) Védett vagy védelemre javasolt építészeti érték esetén a legkisebb beépítési magasságra vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.

13. §

- (1) Magastetős épület tetőterében egy önálló, de legfeljebb két tetőtéri szint alakítható ki. Az esetleges második tetőtéri szinten tetőfelépítmény nem létesíthető és tetősíokban fekvő nyílások is csak a közterület felől nem látható tetőfelületen helyezhetők el.
- (2) Meglévő magastetős épület több építési ütemben történő tetőtér-beépítése a még beépítetlen padlásterek biztonságos megközelítését nem korlátozhatja.
- (3) Meglévő magastető beépítése esetén a tetőtérbe vezető lépcsőt (lépcsőket) az épület alapterületén belül kell elhelyezni. Amennyiben ez épületszerkezeti, vagy egyéb okokból semmiképpen nem oldható meg, vagy aránytalanul nagymértékű belső átalakítást igényelne, úgy a közterületről nem látható (udvari) oldalon, a meglévő épülethez szervesen csatlakozva és építészeti megoldásaihoz illeszkedve létesíthető új, kizárólag zárt lépcső(ház).
- (4) Meglévő magastető beépítése, valamint emeletráépítés, továbbá azzal egy építési akció keretében megvalósuló tetőtér-beépítés esetén szabadlépcső nem létesíthető.
- (5) Az építési helyen alapterületének egy részével kívül álló, vagy egyéb okok miatt bontandónak ítélt meglévő magastetős lakóépület tetőtere kizárólag abban az esetben építhető be, ha nem eredményezi új rendeltetési egység létrejöttét.
- (6) Többlakásos vagy több önálló rendeltetési egységet magába foglaló *lapostetős* épület magastetővel történő kiegészítése – függetlenül attól, hogy a tetőtér beépítésére sor kerül-e, vagy sem – kizárólag egy ütemben történhet.

- (7) A (6) bekezdés szerinti többlakásos épület tetőtere abban az esetben építhető be, ha az épület tetőtér-beépítése egységes, rendezett megjelenést biztosít. A tetőtér több építési ütemben történő beépítése során a már megvalósult megoldást kell a városképi illeszkedés alapjának tekinteni.
- (8) Új épületek esetében – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – magas- és *lapostető* egyaránt létesíthető, de minden esetben a kialakult beépítéshez (utca-képhez) kell illeszkedni. Azon építési övezetek területén, illetőleg épületek esetében, ahol a városképi illeszkedés a *lapostető* alkalmazását nem teszi lehetővé, *lapostetős* épületrész, valamint építmény csak a közterületről nem látható helye(ke)n létesíthető.

11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások

14. §

- (1) A KÖu és a Kt-KÖu/IV-4/1 jelű övezetek mentén
- a) a Vi és 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,
 - b) új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a közterület mentén
 - ba) előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3 m szélességet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén a Vi építési övezetekben legalább 3,0 m, az Lk-1 jelű építési övezetekben legalább 0,9 m kell legyen,
 - bb) 3 m szélességet meghaladó méretű előkert esetén a Vi építési övezetekben legalább 1,5 m kell legyen, az Lk-1 jelű építési övezetekben 0,0 m is lehet.
- (2) Közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30 %-a, de telkenként legfeljebb 7,5 m lehet.

12. A terepszint alatti beépítés szabályai

15. §

- (1) A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy
- a) az előkertben – az jogszabályban megengedett építményeken túl – csak épületben, épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépkocsitároló, a lakásokhoz tartozó tároló-helyiség 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 szabályozási terven – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt terület alatt nem létesíthető.
- (3) Terepszint alatti beépítés a szabályozási terven a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része”, a „kötelező védőzöldsáv”, valamint a „telek be nem építhető része” elemekkel jelölt terület alatt nem létesíthető.

13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

16. §

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

VI. FEJEZET

A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI

14. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai

17. §

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a személygépjármű elhelyezés, parkolóhely-létesítési kötelezettség szempontjából négy kategóriára oszlik:
 - a) Központi területek: a Vt-M, Vi-1, Vi-2 jelű, valamint a különleges beépítésre szánt építési övezetek;
 - b) Lakóterületek: Lk-1 és Lk-2 jelű építési övezetek;
 - c) Vegyes területek: az a)-c) pontokban fel nem sorolt építési övezetek.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 4. mellékletben meghatározottak szerinti mértékben, a rendeletben meghatározott esetek kivételével az ingatlanon belül kell teljesíteni.
- (3) A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendőek. Vegyes rendeltetésű épület esetében a fejlesztés teljes parkolóhely igényét a különböző rendeltetésekhez tartozó egyedi parkolóhely számokat összesítve kell meghatározni.
- (4) A számítással kapott parkolóhely értékek számának minimális mértékénél több parkolóhely is kialakítható.
- (5) A beépítésre nem szánt terület-felhasználásokon elhelyezendő rendeltetések esetében nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.
- (6) A Gksz-2/IV-4/3 jelű építési övezet területén legalább 200 férőhely többlet parkoló kell kialakítani.

18. §

- (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség – az (4) és (5) bekezdés szerinti esetekben – részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltására, telken kívüli – 500 m-en belüli meglévő vagy újonnan létesülő közterületi parkolóban, vagy közterületi mélygarázsban, vagy parkoló-garázsban történő – parkolással való kiváltására, valamint parkolóhely létesítési engedmény igénybevételére – a rendeletben meghatározottak szerint – van mód.
- (3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség alóli engedmény mértékét, a megváltás módját *a személygépjármű várakozóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról* szóló helyi rendelet szabályozza.
- (4) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítésétől el lehet tekinteni, 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 ésszerűen nem alakítható ki, valamint az Építetettől a kialakítás nem várható el;
 - b) új szociális bérlakás építése, meglévő bővítése történik;
 - c) meglévő épület átalakításánál a telekre való be- és kihajtás műszakilag nem biztosítható és/vagy forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
 - d) a telek geometriai méretei (keskeny telekszélesség vagy kis telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;
 - e) a telek kizárólag meglévő, vagy a kerületi szabályozási tervben tervezett gyalogos utcáról közelíthető meg gépjárművel;
 - f) a telken értékvédelem alatt lévő, vagy értékvédelemre javasolt épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
 - g) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet található, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
 - h) egyházi épülettel, vagy temetkezéssel kapcsolatos fejlesztés történik;
 - i) bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;
 - j) nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi fejlesztés történik;
 - k) sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;
 - l) a már meglévő úszótelken elhelyezkedő épület esetében az épület bővítése, vagy a rendeltetési egységeinek, valamint az épület egészének rendeltetésváltoztatása történik;
 - m) az Lk-1 jelű kisvárosias építési övezetek területén, valamint kizárólag azon zárt sorú beépítési móddal szabályozott vegyes intézményi (Vi-1 és Vi-2) övezetek területén, ahol a lakófunkció is megengedett, a meglévő épület közterület felőli épületraktusában, valamint a földszinten kialakított nem lakó egység fejlesztése történik.
- (5) A (4) bekezdésben fel nem sorolt egyéb esetekben a parkolóhely-létesítés teljesítése alól adható kedvezmény mértéke legfeljebb a kiszámított parkolóigény 15 %-a, de legfeljebb 10 parkolóhely lehet.
- (6) Parkológépen biztosított parkolóhely
 - a) kizárólag épületen belül, vagy építményben, és csak személygépkocsi elhelyezése céljából létesíthető;
 - b) az 5. számú melléklet szerinti minimálisan előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 20 %-ának mértékéig létesíthető;
 - c) az 5. számú melléklet szerinti minimálisan előírt számú parkolóhely számon felüli mértékre vonatkozóan számbeli korlátozás nélkül létesíthető;
 - d) önálló parkolóházban, önálló teremgarázsban korlátozás nélkül létesíthető.

15. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

19. §

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

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VII. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

20. §

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

16. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

21. §

- (1) Az egyes építési övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték szerinti zöldfelületet az alábbiak szerint kell kialakítani:
 - a) lakóterület esetén a telkek be nem épített területének minden megkezdett 100 m²-e után
 - b) vegyes rendeltetésű terület esetén a telkek be nem épített területének minden megkezdett 150 m²-e után
telken belül egy db. nagy vagy közepes lombkoronát növelő, környezettűrő, a helyi sajátosságoknak megfelelően megválasztott fajú lombos fát kell ültetni.
- (2) A szabályozási terv „kötelezően telepítendő védőzöldsáv” elemmel jelölt területén 1 sor nagy koronájú városűrő lombhullató fa telepítendő 6-6 m-es tőtávolsággal, a védőzöldsáv telekhatár felőli külső szélén 1 sor cserjesáv telepítendő, a szabad felületek füvesítendőek.
- (3) A szabályozási terven „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” elemmel jelölt területen
 - a) a meglévő faállományt meg kell tartani, pusztulás esetén pótolni kell,
 - b) a telekhatár melletti zöldfelületen 1 sor cserjesávot kell telepíteni és fenntartani.

VIII. FEJEZET

LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

22. §

- (1) A lakóterületen elhelyezhető épület - a lakóterületeken elhelyezhető rendeltetéseken túl – műhely rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) A lakóterületi építési övezetek területén
 - a) ipar, raktározás, valamint nagykereskedelem,
 - b) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási helyiség,
 - c) üzemanyagotöltő állomás
sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (3) Az épületben lévő lakások és közös helyiségek nem a lakhatással összefüggő célra való rendeltetés-módosítása csak abban az esetben valósítható meg, ha ez a meglévő lakások rendeltetészerű

használatát nem zavarja (jelentős ügyfélforgalom, zaj, hulladék), és a tevékenység folytatásához a jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók.

- (4) Lakóterületen kizárólag a KÖu, valamint a Kt-KÖu/IV-4/1 övezet menti teleksorban helyezhető el 1000 m²-t meghaladó, de legfeljebb 1500 m² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.
- (5) Lakóterületen – az egyes építési övezetekre vonatkozó eltérő rendelkezések hiányában – a melléképítmények közül:
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlophelyezhető el.
- (6) Lakóterület bármely telkén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – egy főépület helyezhető el.

23. §

- (1) Új, vegyes rendeltetésű épületben, 10 férőhelyszámot meghaladó mértékben kialakítandó parkoló szám esetén a háromnál több, nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egységekhez tartozó, több mint három darab parkolót – a lakásokhoz tartozó parkolóktól elkülönítve – úgy kell elhelyezni, hogy azok közterületről vagy közhasználatra átadott magánterületről közvetlenül megközelíthetők legyenek.
- (2) Meglévő beépítés esetén a melléképületben létesülő gépjárműtároló(ka)t – az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között, a helyszín adottságainak megfelelően – az építési helyen belül vagy a hátsókertben úgy kell elhelyezni, hogy a gépkocsitároló elhelyezése a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.

IX. FEJEZET

KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

17. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

24. §

- (1) Az építési övezetek területén lakóépületben kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető.
- (2) Új épület elhelyezése esetén a *melléképületek* közül kizárólag járműtároló létesíthető.
- (3) Két közterület között átmenő telek beépítése esetén két főépület is elhelyezhető a határoló utcák felé úgy, hogy mindkét épület a határoló utcában kialakult beépítéshez igazodjon.
- (4) Az építési övezetek telkein – a két közterület között átmenő telek kivételével – egy főépület létesíthető.
- (5) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
- (6) 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.

- (7) A telkek legfeljebb az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret négyszeresének megfelelő mértékéig vonhatók össze.

18. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-4)

25. §

- (1) Az építési övezetek területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetek saroktelkek kedvezményes beépítési paraméterei legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékig (terület-hányadra) alkalmazhatók.
- (3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

26. §

- (4) Az **Lk-1/IV-4/1**, **Lk-1/IV-4/2**, **Lk-1/IV-4/3** és **Lk-1/IV-4/5** jelű építési övezetek telkein
- a) a hátsókert mérete legalább 6,0 m;
 - b) az I. rendű (elsődleges) építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m-ig terjed;
 - c) a II. rendű (másodlagos) építési hely az elsődleges építési helytől – ahol azt a szabályozási terv jelöli – a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területig, egyéb esetben a hátsókert felőli építési hely határvonaláig terjed, továbbá az építési hely szélessége nem haladhatja meg a telek szélességének 50%-át;
 - d) a hátsókertben melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;
 - e) saroktelkek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembe véve, az illeszkedés szabályai szerint kell megvalósítani;
 - f) az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná. Ebben az esetben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb
 - fa) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,
 - fb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;
 - g) meglévő beépítés esetén a 2. melléklet minimum beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni;
- (5) Az **Lk-1/IV-4/1** és **Lk-1/IV-4/5** jelű építési övezet
- a) telkei a jelentős közlekedési nyomvonalak (Fóti út, Megyeri út, Baross utca) mellett elhelyezkedő, átalakuló – jelenleg jellemzően – lakóterületek, amelyek elsősorban kereskedelmi-, szolgáltató-, irodai funkciók elhelyezésére szolgálnak, ahol a lakófunkció megtartása és/vagy létesítése is lehetséges:
 - aa) új beépítés esetén a földszinten lakás nem helyezhető el, amennyiben a szükséges számú gépjármű elhelyezés terepszint alatt kerül kialakításra, úgy a nem közterület felőli épület-traktusokban lakó rendeltetés és helyisége elhelyezhető,
 - ab) meglévő épület közterületre néző földszintjén lakás célú funkcióváltás nem lehetséges;
 - b) telkein minden 75 m², sarok telek esetén 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban vagy a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

- (6) Az **Lk-1/IV-4/2** és **Lk-1/IV-4/3** jelű építési övezetek telkein minden 90 m², sarok telek esetén 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban vagy a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (7) Az **Lk-1/IV-4/4** jelű építési övezet területe jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló meglévő és hosszú távon megmaradó közintézmények területeinek építési övezete, ahol
- a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat;
 - kizárólag a meglévő épületek bővítése, vagy az azokhoz szorosan kapcsolódó funkciók kialakítása és bővítése megengedett;
 - urnatárolásra szolgáló helyiség kizárólag hitéleti főrendeltetésű meglévő épületen belül vagy terepszint alatti önálló építményben alakítható ki, továbbá épületen kívül, önálló urnafalat elhelyezni kizárólag városképi véleményezési eljárás lefolytatását követően lehet.

19. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/IV-4)

27. §

- (1) Az építési övezetek területei a városrész laza beépítésű kisvárosias lakóterületei.
- (2) Az övezetek meglévő telkein melléképület – a terepszint alatti teremgarázs kivételével – nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné.
- (3) A járművek elhelyezését és tárolását:
- az övezetben elhelyezhető épületekben,
 - terezszint alatti járműtárolóban,
 - felszíni parkolóban
- lehet megoldani.
- (4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

28. §

- (1) Az **Lk-2/IV-4/1** jelű építési övezet
- a több lakóépülettel szabadon állóan beépített, saját telkes, lakópark-jellegű területek építési övezete, ahol minden legkisebb kialakítható telekterület után egy épület építhető;
 - telkein minden 90 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (2) Az **Lk-2/IV-4/2** jelű építési övezet a több lakóépülettel beépített, saját telkes, telepszerű lakóterületeket foglalja magába, ahol
- további épületek, építmények elhelyezése nem megengedett;
 - a meglévő telkeken melléképület nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
 - magastetőt létesíteni kizárólag meglévő lakás bővítése céljából, az egész együttesre (lakótelepre) kiterjedő, egységes építészeti koncepció alapján lehetséges.

X. FEJEZET
VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET

20. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

29. §

- (1) A **Vi** jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül – az intézményterületeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) iroda,
 - b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
 - d) hitéleti rendeltetés,
 - e) sport, valamint
 - f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
 - g) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
 - h) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások megengedik.
- (3) Az építési övezetek területén
- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, 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) üzemanyag-töltő állomás
- nem létesíthet, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni csak akkor lehet, amennyiben az építési övezet előírásai arról külön rendelkeznek.
- (4) Az övezetek területén melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény, valamint
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, valamint zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 75 %-át építményben kell elhelyezni.
- (6) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

21. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/IV-4)

30. §

- (1) A **Vi-1/IV-4/1** és **Vi-1/IV-4/2** jelű építési övezetek a Váci út melletti átalakuló területek építési övezetei, amelyek elsősorban kereskedelmi-, szolgáltató-, irodai funkciók elhelyezésére szolgálnak, ahol a lakásépítés is megengedett az alábbiak szerint:
- új beépítés esetén a földszinten, továbbá az emeleti szinteken a Váci út menti építési hely 10 m széles sávjában lakás nem alakítható ki;
 - meglévő épület Váci útra néző oldalán lakás célú funkcióváltás nem lehetséges;
 - az épületek Váci úttal közvetlenül nem érintkező oldalán lakás csak a hatályos jogszabályoknak megfelelő környezeti feltételek biztosítása esetén létesíthető;
 - minden 45 m² telekterület után legfeljebb egy lakás helyezhető el;
 - melléképület nem létesíthető.
- (2) A **Vi-1/IV-4/3** és **Vi-1/IV-4/4** jelű építési övezetek telkein
- az I. rendű (elsődleges) építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m-ig terjed;
 - a II. rendű (másodlagos) építési hely az elsődleges építési helytől – ahol azt a szabályozási terv jelöli – a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési hely határvonaláig terjed, továbbá az építési hely szélessége nem haladhatja meg a telek szélességének 50%-át;
 - a hátsókertben melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;
 - saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembe véve, az illeszkedés szabályai szerint kell megvalósítani;
 - az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelek használatát korlátozná, ez esetben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb
 - nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,
 - nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;
 - meglévő beépítés esetén a 2. melléklet minimum beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni.
- (3) A **Vi-1/IV-4/3** jelű építési övezet telkei jelentős közlekedési nyomvonal (Fóti út) mellett elhelyezkedő, átalakuló – jelenleg jellemzően – lakóterületek, amelyek elsősorban kereskedelmi-, szolgáltató-, irodai funkciók elhelyezésére szolgálnak, ahol a lakófunkció megtartása és/vagy létesítése is lehetséges az alábbiak szerint:
- új épület létesítése esetén földszinten lakás nem helyezhető el;
 - meglévő épület közterületre néző földszintjén lakás célú funkcióváltás nem lehetséges;
 - telkein minden 75 m², sarok telek esetén 45 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (4) A **Vi-1/IV-4/4** jelű építési övezet telkein minden 110 m², sarok telek esetén 75 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

- (5) A **Vi-1/IV-4/5** jelű építési övezet a több lakóépülettel, teleszerűen beépített kialakult lakóterület övezete, ahol
- további épületek, építmények elhelyezése nem megengedett;
 - a meglévő telkeken melléképület nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
 - magastetőt létesíteni kizárólag meglévő lakás bővítése céljából, az egész együttesre (lakótelepre) kiterjedő, egységes építészeti koncepció alapján lehetséges.
- (6) **Vi-1/IV-4/6** jelű építési övezete, ahol
- a lakásépítés is megengedett;
 - az övezet telkein minden 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (7) A **Vi-1/IV-4/7** jelű építési övezetek telkein minden 75 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (8) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

22. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-4)

31. §

- (1) A **Vi-2/IV-4** jelű építési övezetek a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgálnak, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

32. §

- (1) A **Vi-2/IV-4/1** és **Vi-2/IV-4/2** jelű építési övezetek a jelenleg jellemzően termelési és/vagy raktározási tevékenységet folytató telephelyek átalakuló területeinek építési övezetei.

Az építési övezetek telkein

- a lakásépítés csak akkor és csak ott megengedett, amennyiben és ahol azt a vonatkozó környezetvédelmi előírások lehetővé teszik;
 - a Gksz-1 övezetek telekhatárától mért 35 m-es sávon lakás, üdülő rendeltetés nem helyezhető el;
 - új beépítés esetén a Baross utca mentén a földszinten lakás nem létesíthető;
 - az átalakulás (funkcióváltás) bekövetkezéséig
 - az övezetben a jelenlegi termelési és/vagy raktározási tevékenység folytatható, a környezetvédelmi követelmények betartásával.
 - a meglévő funkcióhoz kapcsolódó fejlesztések csak abban az esetben valósíthatók meg, amennyiben a jelenlegi környezetterhelés mértéke nem növekszik.
- (2) A **Vi-2/IV-4/1** jelű építési övezet telkein a Labdarugó utca felőli előkert legkisebb kialakítható mérete 20,0 m, melynek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (3) A **Vi-2/IV-4/2** jelű építési övezet telkein lakó rendeltetés kizárólag az Attila utca, a Langlet Waldemár utca és a Károlyi István utca menti telekhatároktól mért 50 m-es sávon belül helyezhető el.

- (4) A **Vi-2/IV-4/3** és a **Vi-2/IV-4/4** jelű építési övezet jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló meglévő és hosszú távon megmaradó közintézmények területeinek építési övezetei, ahol
- a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat;
 - kizárólag a meglévő épületek bővítése, vagy az azokhoz szorosan kapcsolódó funkciók kialakítása és bővítése megengedett.
- (5) A **Vi-2/IV-4/3** jelű építési övezet hitéleti létesítménnyel beépített ingatlanán
- urnatárolásra szolgáló helyiség kizárólag a meglévő épületen belül vagy terepszint alatti önálló építményben alakítható ki,
 - épületen kívül, önálló urnafalat elhelyezni kizárólag városképi véleményezési eljárás lefolytatását követően lehet.
- (6) A **Vi-2/IV-4/4** jelű építési övezetben
- az Irányi Dániel utca felé a legkisebb kialakítható előkert 0,0 m,
 - a Baross utca menti legkisebb kialakítható oldalkert mérete legalább 7,5 m, az ingatlanon a további legkisebb kialakítható elő- és oldalkertek mérete 3,75 m.
- (7) A **Vi-2/IV-4/5** és **Vi-2/IV-6** jelű építési övezetek a Megyeri út menti intézményi területek építési övezetei, ahol a lakásépítés nem megengedett.
- (8) A **Vi-2/IV-4/6** jelű építési övezetben
- elsősorban parkolási létesítmény (parkolóház, parkolólemez) elhelyezésére szolgál, ahol a parkolási létesítmény kialakításáig szintbeli parkoló alakítható ki;
 - a parkoló rendeltetésen túl kizárólag kereskedelmi, szolgáltató és iroda rendeltetés helyezhető el;
 - az Irányi Dániel utca felé a legkisebb kialakítható előkert 0,0 m.
- (9) A **Vi-2/IV-4/7** jelű építési övezetben
- lakóépület(ek) is létesíthető(k);
 - új épület építéskor a meglévő lakóépülethez építészetiileg illeszkedő tömegű és arányú épület(ek) építhető(k);
 - minden 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével;
 - az Irányi Dániel utca felé a legkisebb kialakítható előkert 0,0 m.
- (10) A **Vi-2/IV-4/8** jelű építési övezetben – a volt Vágóhid értékes épületeinek megtartásával és hasznosításával – elsősorban sportolási célú létesítmények (fedett és nyitott sportpályák), szálláshely-, iroda és kulturális rendeltetés, valamint az azokat kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál, ahol új épület létesítése esetén
- az új épületeknek illeszkedniük kell a Vágóhid megtartott és felújított épületeinek léptékéhez és építészeti karakteréhez;
 - a főrendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át az épületen belül, pincszinten vagy földszinten kell biztosítani.
- (11) A **Vi-2/IV-4/9** jelű építési övezet az átalakuló intézményi területek építési övezete, ahol
- új lakás vagy lakóépület csak a hatályos jogszabályoknak megfelelő környezeti feltételek biztosítása esetén létesíthető úgy, hogy minden 90 m², sarok telek esetén 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével;

- b) új, nem lakó rendeltetés létesítése esetén a meglévő lakóépületek lakhatási feltételei nem romolhatnak;
- c) a meglévő épületekhez melléképület, melléképítmény nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
- d) a meglévő lakóépületek – új lakást nem eredményező – tetőtér-beépítéssel való bővítése megengedett, amennyiben azt a műszaki adottságok lehetővé teszik;
- e) az Irányi Dániel utca felé a legkisebb kialakítható előkert 0,0 m.

(12) A **Vi-2/IV-4/10** jelű építési övezet a Baross utca menti átalakuló intézményterületek övezete, ahol

- a) elsősorban sportolási célú létesítmények (fedett és nyitott sportpályák), szálláshely-, iroda és kulturális rendeltetés, valamint az azokat kiszolgáló létesítmények helyezhetők el;
- b) a lakásépítés is megengedett, de
 - ba) új beépítés esetén a Baross utca mentén a földszinten lakás nem létesíthető,
 - bb) minden 75 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével;
- c) a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét meghaladó méretű telken új épület kizárólag a szabadonálló beépítésre vonatkozó előírások szerint is létesítő;
- d) új épület létesítése esetén a parkolást a lakó rendeltetéshez legalább 75 %-ban, a nem lakó rendeltetéshez legalább 50%-ban az épületen belül, pincszinten vagy földszinten kell biztosítani.

(13) A **Vi-2/IV-4/11** jelű építési övezet jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények területeinek építési övezetei, ahol a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat.

(14) A **Vi-2/IV-4/12** jelű építési övezet az Attila utca menti átalakuló intézményterület, ahol

- a) a lakásépítés is megengedett;
- b) nem lakó rendeltetésű épület létesítése esetén az építési övezet meglévő lakóépületeinek lakhatási feltételei nem romolhatnak;
- c) minden 45 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.

(15) A **Vi-2/IV-4/13** jelű építési övezet a városrész átalakuló, hagyományosan kialakult laza beépítésű kisvárosias lakóterületeinek területe, ahol lakófunkció elhelyezése továbbra is megengedett. Az építési övezetben

- a) az I. rendű (elsődleges) építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m-ig terjed.
- b) a II. rendű (másodlagos) építési hely az elsődleges építési helytől – ahol azt a szabályozási terv jelöli – a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési hely határvonaláig terjed, továbbá az építési hely szélessége nem haladhatja meg a telek szélességének 50%-át.
- c) a hátsókertben melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki.
- d) saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembe véve, az illeszkedés szabályai szerint kell megvalósítani.
- e) Az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná. Ebben az esetben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb
 - ea) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,

- eb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél.
- f) új beépítés esetén a jogszabályokban 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.
- g) meglévő beépítés esetén a 2. melléklet minimum beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni.
- h) minden 75 m², saroktelek esetén 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (16) A **Vi-2/IV-4/14** jelű építési övezet területe egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok, nevelési, oktatási, szociális, művelődési, szállás és ezekhez kapcsolódóan irodarendeltetés elhelyezésére szolgál, ahol
- a) kizárólag a meglévő épületek bővítése, vagy az azokhoz szorosan kapcsolódó funkciók kialakítása és bővítése megengedett;
- b) a XX. század elején létesült kórházi épületek felújítása, esetleges átalakítása során az eredeti építészeti karakter, a homlokzati architektúra megőrzendő;
- c) az építési övezet be nem épített területén az intézmény kertje alakítható ki, és parkolói helyezhetők el, a gépjárműtárolás felszíni parkolóban, valamint – ha az a meglévő értékes fák megtartása mellett lehetséges – mélygarázsban is biztosítható.
- (17) **Vi-2/IV-4/EN** jelű építési övezet területe kizárólag az energiaszolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

XI. FEJEZET

VEGYES TERÜLETEK: TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEI

23. Mellékközponti területek általános előírásai (Vt-M)

33. §

- (1) A **Vt-M** jelű építési övezetek Budapest főközpontjának tehermentesítésére szolgáló, települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a mellékközponti területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) iroda,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés
- e) szálláshely, vendéglátás
- f) sport, valamint
- g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés (K+F)
- h) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
- i) lakó rendeltetés, amennyiben az övezeti előírások megengedik.
- (3) 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 helyiség
- d) üzemanyag-töltő állomás
- e) felszín feletti önálló gépkocsi-tároló

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

- (4) Az övezetek területén melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény, valamint
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, valamint zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- (6) Az építési övezetek területén a földszinten lakás nem létesíthető.
- (7) A területen a talajvíz meglévő – általában a Duna felé, de magas vízállás esetén azzal ellentétes – áramlását fenn kell tartani, ennek érdekében
- a) a szint alatti építményeket (pinceszintek, szint alatti parkolók stb.) talajvízszivárgókkal kell ellátni az építmény védelmén túlmenően a talajvíz átáramlását is biztosító módon,
 - b) az építési helyen kívüli – be nem építhető – területeken az eredeti talajt meg kell tartani, az út- és közmű-építéseket, a talaj visszatöltéseket, tömedékeléseket megfelelő vízáteresztő képességű szemcsés talajjal kell végezni.
- (8) Az Attila utcáról a terület gépjármű kiszolgálása nem lehetséges, onnan csak a különleges járművek (katasztrófavédelem, tűzoltó, mentő gépjárművek), valamint legfeljebb 300 lakáshoz tartozó parkolók számára alakítható ki közútcsatlakozás.
- (9) A Liszt Ferenc utca Duna-öböl felé meghosszabbított tengelyében 23.00 - 6.00 óra közötti időben korlátozható, közforgalom előtt megnyitott gyalogos átkötés a közúti úrszelvény felett megengedett
- a) a Váci úti külön szintű keresztezése legfeljebb 12,0 m szélességben,
 - b) a Károlyi István és József Attila utca között megnyitandó közút külön szintű keresztezése legfeljebb 20,0 m szélességben, de a szükséges – természetes vagy mesterséges – megvilágításáról gondoskodni kell.
- (10) A magánutak területén megfelelő műszaki megoldással a szint alatti gépjármű tároló közlekedési rámpái és annak építményei is elhelyezhetők.
- (11) Gépjárműparkoló, valamint rendszeres áruszállításra szolgáló tehergépkocsi rakodó csak felszín alatt és/vagy épületben helyezhető el az alábbi kivételekkel:
- a) a lakó funkcióhoz tartozó parkolóhelyek csak épületben – általában szint alatti tárolóban (u.n. mélygarázsban) – helyezhetők el,
 - b) egyéb létesítményekhez a szükséges parkoló-mennyiség legfeljebb 10 %-ig felszíni parkoló is létesíthető.
- (12) Transzformátor állomás csak épületben, vagy térszint alatt helyezhető el.
- (13) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- (14) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

34. §

(1) a **Vt-M/IV-4/1** jelű építési övezet a Váci út menti, magas intenzitású, zárt sorú beépítésű mellék-
központi terület építési övezete, ahol

- a) a lakásépítés nem megengedett;
- b) 5000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem helyezhető el;
- c) az építési vonal megegyezik a szabályozási vonallal (közterületi telekhatárral), ahol épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet:
 - ca) az épület homlokzatának legalább 60%-át az építési vonalra kell helyezni,
 - cb) az épület hátraléptetése, közterület felé nyitott udvar és épületköz kialakítása – a telek belseje felé – az építési vonal legfeljebb 40%-án megengedett;
- d) a Liszt Ferenc utca Duna-öböl felé meghosszabbított tengelyében a közhasználat céljára megnyitott gyalogos átközeledést biztosítani kell legalább 12,0 m szélességben, és azt az épület valamely használati szintjén 108-109 mBf magasságok között kell kialakítani úgy, hogy arról a csatlakozó rendeltetések, épület(ek) felé közvetlen bejárata legyen;
- e) az építési övezet területén előírt teljes értékű (alá nem épített) legkisebb zöldfelület – a terepszint alatti beépítés kihasználtságától függően – zöldtetővel is biztosítható, amelyet a kialakítandó teljes értékű legkisebb zöldfelület – akár 100%-nyi – nagyságával egyenértékű – OTÉK alapján számított – 81 cm termőréteg feletti, háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani;
- f) szint alatti beépítés záró, valamint épület közbenső – földszint, 1. emelet feletti – zárófödémén kialakuló udvarterületeket díszkertként, legalább 30 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, amely felületbe a növényzet a fajta, fajtája kifejtett habitusának megfelelő vízszintes vetülettel számítható be.

(2) A **Vt-M/IV-4/2** jelű építési övezet vegyes beépítésű városközponti terület építési övezete, ahol

- a) a szabályozási terven „Építési hely Mh” elemmel jelölt területen belül magasház is létesíthető, oly módon, hogy az épület legmagasabb pontja – a rendezett terepszinttől mért – legfeljebb 45 m lehet.
- b) 3000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem helyezhető el;
- c) a Liszt Ferenc utca Duna-öböl felé meghosszabbított tengelyében a közhasználat céljára megnyitott gyalogos átközeledést biztosítani kell, legalább 12,0 m szélességben, és azt az épület valamely használati szintjén 108-109 mBf magasságok között kell kialakítani úgy, hogy arról a csatlakozó rendeltetések, épület(ek) felé közvetlen bejárata legyen;
- d) minden 28 m² telekterület után legfeljebb egy lakás helyezhető el;
- e) az Attila utca felőli homlokzatok megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 14,5 m;
- f) épület, épületrész – az erkély, a párkány valamint a kémény, a tetőszerelvények és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – nem nyúlhat túl
 - fa) az építési hely határára állított 138,00 mBf. magasságig emelkedő függőleges sík,
 - fb) a függőleges sík 138,00 mBf. vonalától az építési hely felé, 12,0 m magasságig emelkedő 45° alatt vont sík,
 - fc) és a ferde síkok 150,0 mBf. vonalát összekötő vízszintes sík által meghatározott felületen;

- g) ¹ a magasépület építési helyén épület, épületrész – az erkély, a párkány valamint a kémény, a tetőszervevények és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – nem nyúlhat túl
- ga) az építési hely határára állított 155,0 mBf. magasságig emelkedő függőleges sík,
 - gb) és a függőleges síkok 155,0 mBf. vonalát összekötő vízszintes sík által meghatározott felületen;
- h) az építési övezet területén előírt teljes értékű (alá nem épített) legkisebb zöldfelület – a terepszint alatti beépítés kihasználtságától függően – zöldtetővel is biztosítható, amelyet a kialakítandó teljes értékű legkisebb zöldfelület – akár 100%-nyi – nagyságával egyenértékű – OTÉK alapján számított – 81 cm termőrétteg feletti, háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani;
- i) szint alatti beépítés záró, valamint épület közbenső – földszint, 1. emelet feletti – zárófödémén kialakuló udvarterületeket díszkertként, legalább 50 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, amely felületbe a növényzet a faja, fajtája kifejlett habitusának megfelelő vízszintes vetülettel számítható be;
- j) az Attila utca felé eső be nem építhető előkertekben fasort kell létesíteni arra alkalmas legalább közepes lombkoronájú megfelelő fafajból;
- k) a homlokzati zöldfelületek is az ingatlan zöldfelületének részét képezik, azok nem szüntethetők meg.
- (3) A **Vt-M/IV-4/3** jelű építési övezet a városias, zártos, lakóépületekkel beépült terület építési övezete, ahol új épület, építmény elhelyezése, az épületek bővítése, valamint a zöldfelületek csökkentése nem megengedett.
- (4) A **Vt-M/IV-4/4** jelű építési övezet területén
- a) nem létesíthető:
 - aa) új lakó rendeltetés a meglévő védett, valamint védelemre javasolt épületek rendeltetésváltása és bővítése kivételével, valamint
 - ab) 1500 m² bruttó szintterületet meghaladó kereskedelmi rendeltetés.
 - b) a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két szolgálati lakás kialakítható;
 - c) meglévő épületeken kizárólag a funkcióváltással kapcsolatos belső átalakítások, bővítések megengedettek;
 - d) az építési övezet területén előírt teljes értékű (alá nem épített) legkisebb zöldfelület – a terepszint alatti beépítés kihasználtságától függően – zöldtetővel is biztosítható, amelyet a kialakítandó teljes értékű legkisebb zöldfelület – akár 100%-nyi – nagyságával egyenértékű – OTÉK alapján számított – 81 cm termőrétteg feletti, háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani;
 - e) szint alatti beépítés záró, valamint épület közbenső – földszint, 1. emelet feletti – zárófödémén kialakuló udvarterületeket díszkertként, legalább 50 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, amely felületbe a növényzet a faja, fajtája kifejlett habitusának megfelelő vízszintes vetülettel számítható be.

¹ A VVB-n bemutatott és az ÖKT elé terjesztett tervezetben azért volt szükséges a magassági érték korrekciója, mert a 165 mBf. érték a hatályos FRSZ előírásai miatt legfeljebb csak 155 mBf. érték lehet. A folyamatban lévő, leegyeztetett, elfogadás előtt álló FRSZ felülvizsgálat FKgy jóváhagyását követően lehet ismét a 165 mBf. értéket szerepeltetni a rendeletben.”

XII. FEJEZET
GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

24. Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz)

35. §

- (1) Az építési övezetekben – amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi fő rendelkezések és építmények helyezhetőek el:
- a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak,
 - b) a kereskedelem,
 - c) ellátás, szolgáltatás,
 - d) a kutatás, fejlesztés,
 - e) intézményi,
 - f) irodai,
 - g) szociális,
 - h) parkolási létesítmények.
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.
- (3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.
- (4) Az övezetek területén a melléképítmények közül – amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek – kizárólag
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) A létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót – beleértve a saját tulajdonú tehergépjárművek elhelyezését szolgáló parkolót is – telken belül terepszinten – kizárólag fásított parkolóként kialakítva –, terepszint alatt vagy épületen belül kell elhelyezni.
- (6) Az építési övezetekben – amennyiben az övezeti előírás arról külön nem rendelkezik – üzemanyag-töltőállomás, autómosó nem helyezhető el.
- (7) Az építési övezetekben az egyes önálló épületeket úgy kell elhelyezni, valamint az összetett rendeltetésű épületeket, és az azokkal összefüggő, telken belüli gazdasági forgalmat, a szállítás és a rakodás felületeit úgy kell kialakítani, hogy az az esetleg szomszédos és környező lakó- vagy intézményi főfunkciójú épületek rendeltetészerű használatát ne korlátozza.
- (8) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

25. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1/IV-4)

36. §

- (1) A **Gksz-1/IV-4/1** és **Gksz-1/IV-4/2** jelű építési övezetek a vegyes és lakóövezetekbe ékelődő munkahelyi területek építési övezetei, ahol az épületeket a szomszédos telkek beépítésének figyelembe vételével kell elhelyezni,
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 6. pontja tartalmazza.

26. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-4)

37. §

- (1) A **Gksz-2/IV-4** jelű építési övezetek jellemzően a szabadon állóan beépített vagy beépíthető gazdasági területek építési övezetei.
- (2) A **Gksz-2/IV-4/1** jelű építési övezet területén
 - a) az előírt környezeti feltételek betartásával nevelési-oktatási tevékenység is végezhető;
 - b) a Pintér József utca és a Megyeri út mentén a legkisebb kialakítható előkert mérete 0,0 m;
 - c) új magasház nem létesíthető, meglévő magasházon annak magasságát növelő fejlesztés nem végezhető.
- (3) A **Gksz-2/IV-4/2** és **Gksz-2/IV-4/5** jelű építési övezetekben a Baross utca mentén a legkisebb kialakítható előkert mérete 0,0 m.
- (4) A **Gksz-2/IV-4/3** jelű építési övezet területén
 - a) az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
 - aa) iroda,
 - ab) igazgatás,
 - ac) kereskedelem, szolgáltatás,
 - ad) nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés,
 - ac) önálló parkolási létesítmény (parkolóház).
 - b) a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 45% feletti része kizárólag önálló parkolóház építésére használható fel;
 - c) parkolóház létesítése esetén az épület Váci út felőli homlokzatát zöldfelülettel borítottan kell kialakítani;
 - d) kizárólag újonnan létesített többszintes épület földszintjén üzemanyagtöltő-állomás, autómosó létesíthető;
 - e) új épület létesítése esetén a parkolást legalább 60%-ban az épületen belül, pincszinten vagy földszinten kell biztosítani;
 - f) a terület kiszolgálása céljából a Váci útról új gépkocsi-behajtó nem létesíthető.
- (5) A **Gksz-2/IV-4/4** jelű építési övezet területén
 - a) a Baross utca mentén a legkisebb kialakítható előkert mérete 0,0 m;
 - b) az előírt környezeti feltételek betartásával nevelési-oktatási tevékenység is végezhető.
- (6) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 7. pontja tartalmazza.

XIII. FEJEZET
KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

27. Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp/IV-4/1)

38. §

- (1) A **K-Sp/IV-4/1** építési övezet az UTE Szusza Ferenc stadionja, edzőpályái és egyéb sportlétesítményeinek építési övezete, ahol kizárólag az alábbi fő rendeltetések és a hozzájuk kapcsolódó létesítmények helyezhetők el:
- a) sport,
 - b) szálláshely-szolgáltatás,
 - c) kereskedelem-szolgáltatás,
 - d) iroda,
 - e) szolgálati lakás,
 - f) parkolási létesítmények (terepszint feletti és alatti egyaránt).
- (2) A tervezett szabályozás szerinti telekalakítás végrehajtása nélkül bármely meglévő épület átalakítása, bővítése lehetséges.
- (3) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke teljes.
- (4) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 8. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

XIV. FEJEZET
AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

39. §

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

XV. FEJEZET
KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

28. Közlekedési területek (KÖu/IV-4, Kt-KÖu/IV-4))

40. §

- (1) A **KÖu/IV-4/1** jelű övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos

infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

- (2) A **KÖu/IV-4/2** jelű övezet az II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (3) A **Kt-KÖu/IV-4/1** jelű övezet a kerületi jelentőségű gyűjtő utak és kiszolgáló (lakó) utak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (4) A **Kt-KÖu/IV-4/2** jelű övezet a más közlekedési övezetbe nem sorolt közutak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (5) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 9. pontja tartalmazza.

XVI. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

29. Zöldterületek általános előírásai (Zkp/IV-4)

41. §

- (1) Az övezetekben telket kialakítani, és azon közutat, gyalogutat, parkolót létesíteni, valamint épületet, építményt - köztárgyak kivételével - elhelyezni csak közterület alakítási terv alapján lehet.
- (2) A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.
- (3) A zöldterületek területén kizárólag a
 - a) játszókert, sportkert, kutya-futtató,
 - b) közműlétesítmény, valamint
 - c) a balesetveszélyes terület keríthető le.
- (4) A zöldterületek határán és területén csak áttört kerítés létesíthető.
- (5) A zöldterületek területén a tényleges zöldfelület – fásított köztér esetén a faegyedek – öntözését biztosítani kell.
- (6) Az övezetben lévő közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel, takartan kell kialakítani.

30. Közkertek területe (Zkp/IV-4/Kk)

42. §

- (1) A **Zkp/IV-4/Kk** jelű övezet a jellemzően 1 ha-nál kisebb, vagy 80 méternél kisebb telekszélességű zöldterületek övezete.
- (2) Az övezet területén játszókert, pihenőkert, a 3000 m²-nél nagyobb közkertben sportkert létesíthető.
- (3) Az övezet területén elhelyezhető
 - a) a zöldterület fenntartásához szükséges építmény,
 - b) hírlapárúsító pavilon,
 - c) virágárúsító pavilon,
 - d) nyilvános illemhely,
 - e) a vendéglátás építményei közül a cukrászda, fagyraltozó (az üzemi egységek kivételével),
 - f) kegyeleti hely.
- (4) Az övezetben közhasználat elől elzárt területet – a (3) bekezdés f) pontjában foglalt kivétellel – nem lehet kialakítani.
- (5) A (3) bekezdésben felsorolt építmények számára önálló telek nem alakítható ki.
- (6) Az övezet területén mélygarázs nem létesíthető.
- (7) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 10. pontja tartalmazza.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

31. Hatályba lépés

43. §

- (1) Jelen rendelet 2017.....-én lép hatályba.
- (2) Jelen rendelet előírásait a hatálybalépést követően indított ügyekben kell alkalmazni.

32. Hatályon kívül helyező rendelkezések

44. §

- (1) A jelen rendelet hatálya alá tartozó területen hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Újpest Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 20/2014. (VI. 27.) számú rendelete.
- (2) A jelen rendelet hatálya alá tartozó területen hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a járművek elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló 13/2011. (II.28.) önkormányzati rendelete.
- (3) Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének
 - a) 23/2005 (X. 7.) számú rendelete a Budapest IV. kerület – Újpest, Váci út, József Attila utca, Attila utca, Károlyi István utca által határolt terület – az egykori Wolfner, majd Táncsics Bőrgyár tömbje – kerületi szabályozási tervének jóváhagyásáról,
 - b) 3/2010. (II. 1.) számú rendelete Budapest, IV. kerület – Újpest Labdarúgó utca – Irányi D. utca – Baross utca – Fülek utca által határolt terület építési szabályzatáról és szabályozási tervéről,
 - c) 40/2012. (IX.28.) önkormányzati rendelete a Budapest IV. kerület, Újpest, Váci út – Fóti út – Czuczor u. – Pintér J. u. által határolt terület kerületi építési szabályzatának és szabályozási tervének jóváhagyásáról.

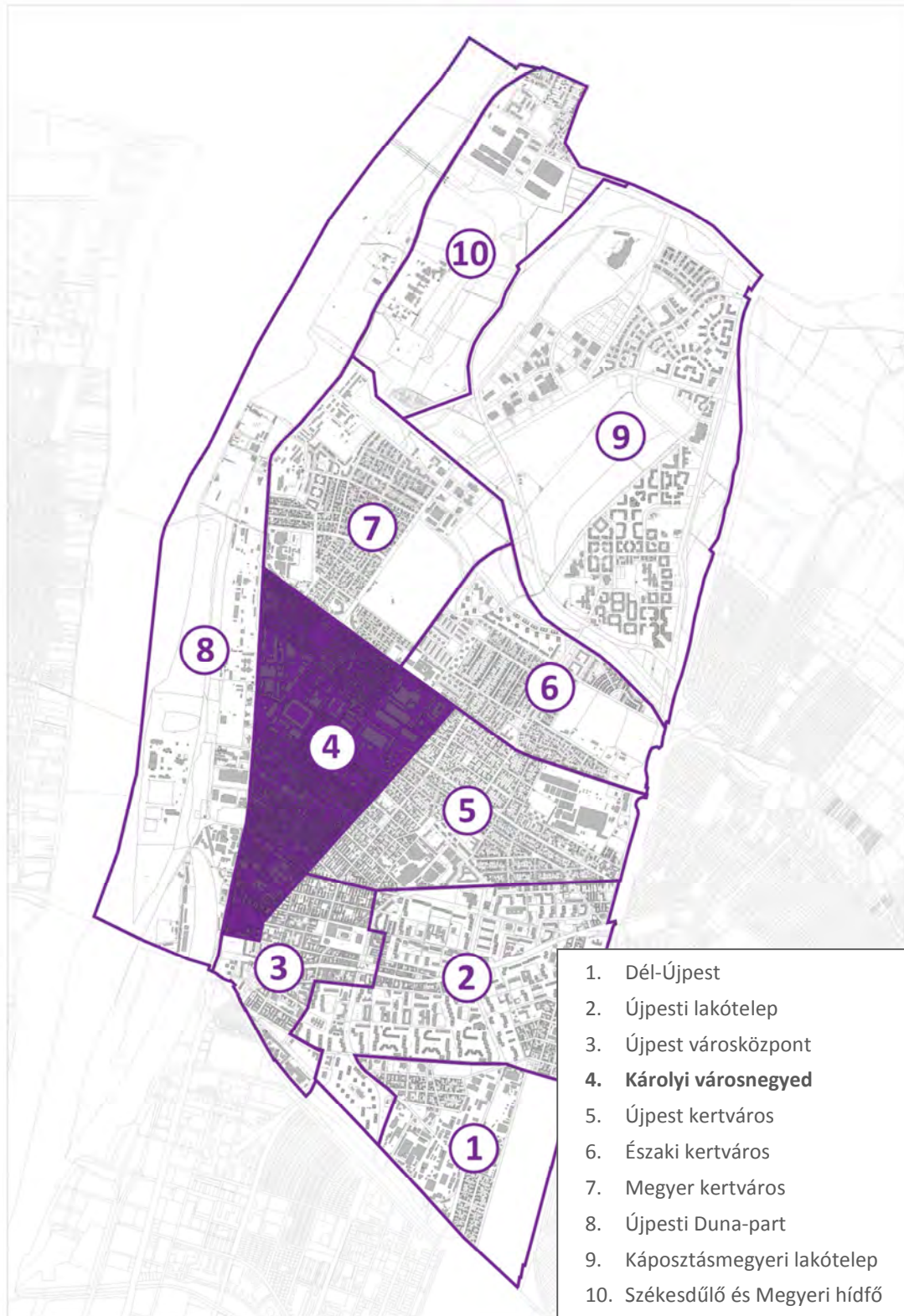
A RENDELET MELLÉKLETEI

A RENDELET MELLÉKLETEI

1. MELLÉKLET

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI EGYSÉGEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

ÚJPEST KÁROLYI VÁROSNEGYED ► Váci út – Fóti út – Attila utca – József Attila utca által határolt terület



2. MELLÉKLET

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

LAKÓTERÜLETEK

1. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Lk-1		A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe 40-45 (m ²)		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)				Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
							Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.		
Építési övezet jele		K	S	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S			K	S	
1.	Lk-1/IV-4/1	zárt sorú (Z)	800	1000	18		40	65	70	80	1,5	2,5	0,9	1,2	P=6,0	P=10,5	30	20
2.	Lk-1/IV-4/2	zárt sorú (Z)	500	400	14		45	65	70	75	1,25	2,0	0,8	1,0	P=4,0	P=7,5	30	25
3.	Lk-1/IV-4/3	zárt sorú (Z)	400	500	14		50	65	80		1,25		0,5		P=4,0	P=7,0	25	20
4.	Lk-1/IV-4/4	szabadonálló (SZ)	1500		-		50		80		2,0		1,0		É=6,0	É=10,5	30	
5.	Lk-1/IV-4/5	zárt sorú (Z)	800	1000	18		45	65	70	80	1,5	2,5	0,9	1,2	P=6,0	P=9,0	30	20

2. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület

Lk-2		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
					Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Lk-2/IV-4/1	szabadonálló (SZ)	2000	35	30	65	1,2	0,8	P=7,5	P=12,5	40
2.	Lk-2/IV-4/2	szabadonálló (SZ)	1200	-	35	50	1,3	0,65	P=7,5	P=12,5	45

VEGYES TERÜLET: INTÉZMÉNYI TERÜLET

3. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület

Vi-1		A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Terepszint felett		Terepszint alatt		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (<i>épület=É</i> <i>párkány=P</i>)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
Építési övezet jele	K*		S**	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S	min.	max.	K
		1.																
2.	Vi-1/IV-4/2	zárt sorú (Z)	1500		30	40	55	50	60	2,0	3,0	1,2	1,3	É=10,5	É=24,0	30	25	
3.	Vi-1/IV-4/3	zárt sorú (Z)	1000		30	40	55	50	60	1,5	2,5	1,0		É=10,5	É=14,5	30	25	
4.	Vi-1/IV-4/4	zárt sorú (Z)	800		–	40	55	50	60	1,0	1,5	1,0		É=10,5	É=14,5	30	25	
5.	Vi-1/IV-4/5	szabadonálló (SZ)	1000		25	40		50		2,0		0,8		É=7,5	É=13,0	30		
6.	Vi-1/IV-4/6	zárt sorú (Z)	800		15	50		80		2,0		1,0		É=6,0	É=10,5	25		
7.	Vi-1/IV-4/7	zárt sorú (Z)	800		15	40		70		1,5		0,5		É=6,0	É=10,5	30		

*K: közbenső telek

**S: saroktelek

4. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

Vi-2		A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)				Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
K*	S**			K	S	Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.	K	S	
						K	S	K	S	K	S	K	S					
1.	Vi-2/IV-4/1	zárt sorú (Z) kialakult (K)	800		15		40	65	70	80	1,5	2,25	0,75	1,0	É=6,0	É=10,5	30	20
2.	Vi-2/IV-4/2	zárt sorú (Z)	2000		–		50		80		2,5		1,5	P=6,0	P=12,5		35	
3.	Vi-2/IV-4/3	szabadonálló (SZ)	1000		20		50		65		2,25		1,1	É=6,0	É=14,5		35	
4.	Vi-2/IV-4/4	szabadonálló (SZ)	1000		20		45		65		1,4		0,75	P=4,5	P=7,5		35	
5.	Vi-2/IV-4/5	zárt sorú (Z)	3000		30		50		80		2,0		1,0	P=6,0	P=12,5		25	
6.	Vi-2/IV-4/6	szabadonálló (SZ)	3000		–		80		100		2,0		1,0	P=6,0	P=14,5		10	
7.	Vi-2/IV-4/7	szabadonálló (SZ)	2500		25		40		65		2,0		1,0	É=6,0	É=14,5		35	
8.	Vi-2/IV-4/8	szabadonálló (SZ)	15000		–		40		50		2,0		1,0	É=4,5	É=14,5		35	
9.	Vi-2/IV-4/9	zárt sorú (Z) kialakult (K)	800		15		40	65	70	80	1,25	2,0	0,5	0,75	P=6,0	P=7,5	30	20
10.	Vi-2/IV-4/10	zárt sorú (Z)	2500		35		40		70		1,5		1,2	P=6,0	P=12,5		30	
11.	Vi-2/IV-4/11	zárt sorú (Z) kialakult (K)	1000		–		50		65		2,3		1,0	P=6,0	P=14,5		30	
12.	Vi-2/IV-4/12	szabadonálló (SZ)	2000		22		50		80		2,5		1,0	P=7,5	P=12,5		30	
13.	Vi-2/IV-4/13	zárt sorú (Z) kialakult (K)	800	1000	15	22	50	75	75	80	1,5	2,0	0,5	0,75	P=4,5	P=8,0	25	20
14.	Vi-2/IV-4/14	szabadonálló (SZ)	2000		40		35		50		1,25		0,5	P=4,5	P=12,5		40	
15.	Vi-2/IV-4/EN	szabadonálló (SZ)	2000		40		50		60		1,15		0,75	É=5,0	É=14,5		25	

*K: közbenső telek

**S: saroktelek

VEGYES TERÜLET: TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEI
5. Mellékközpont területe

Vt-M		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Vt-M/IV-4/1	zárt sorú (Z)	3000	30	80	100	4,0	2,0	É=12,5	É=30,0	15
2.	Vt-M/IV-4/2	szabadonálló (SZ)	1500	20	80	100	4,0	2,0	É=12,5	É=45,0	15
3.	Vt-M/IV-4/3	zárt sorú (Z)	1000	15	80	100	4,0	1,5	É=7,5	É=17,5	10
4.	Vt-M/IV-4/4	kialakult (K)	2000	–	70	80	3,0	1,0	–	P=14,5	25

GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
6. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület

Gksz-1		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Gksz-1/IV-4/1	kialakult (K) zárt sorú (Z)	1500	20	45	60	1,25	–	É=4,0	É=7,5	25
2.	Gksz-1/IV-4/2	kialakult (K) zárt sorú (Z)	3000	30	45	80	2,0	–	É=6,0	É=12,5	20

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

Gksz-2		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Gksz-2/IV-4/1	szabadonálló (SZ)	5000	35	45	60	2,0	–	É=4,0	É=20,0	25
2.	Gksz-2/IV-4/2	szabadonálló (SZ)	3000	25	40	50	1,0	–	É=4,0	É=14,5	30
3.	Gksz-2/IV-4/3	szabadonálló (SZ)	5000	–	55	60	2,0	–	É=12,5	É=30,0	25
4.	Gksz-2/IV-4/4	szabadonálló (SZ)	5000	35	60	80	2,0	–	É=4,0	É=20,0	20
5.	Gksz-2/IV-4/5	szabadonálló (SZ)	1500	22	45	60	1,0	–	É=4,0	É=11,0	25

KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

8. Nagyterjedésű sportolási célú terület

K-Sp		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	K-Sp/IV-4/1	szabadonálló (SZ) kialakult (K)	5000	–	35	80	1,5	0,75	–	É=14,5	40

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

9. Közlekedési területek (KÖu)

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

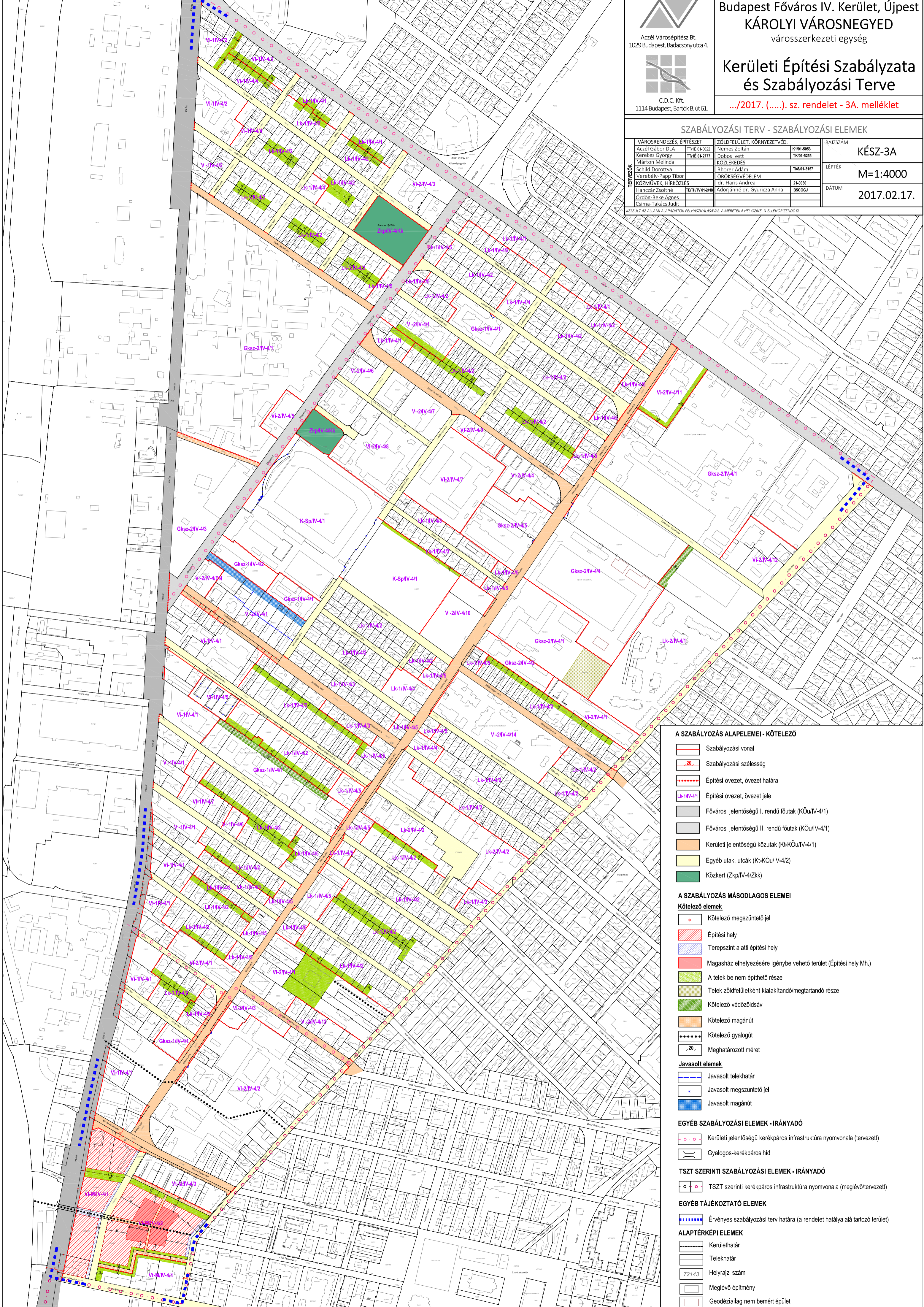
10. Zöldterületek (Zkp)

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

szabályozási terv - szabályozási elemek

VÁROSRENDEZÉS, ÉPÍTÉSZET		ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉD.		RAJZSZÁM
Aczél Gábor DLA	TTTÉ 01-0022	Nemes Zoltán	K101-5053	KÉSZ-3A
Kerekes György	TTTÉ 01-2777	Dobos Ivett	TK01-5255	
Márton Melinda		KÖZLEKEDÉS.		LÉPTÉK M=1:4000
Schild Dorottya		Rhorer Adám	TK01-3157	
Verebély-Papp Tibor		OROKSÉGVÉDELEM		DÁTUM 2017.02.17.
KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS		dr. Haris Andrea	21-0060	
Hanczár Zsoltné	TEHTV 01-2418	Adorjánné dr. Gyuricza Anna	BSCOGJ	
Ordög-Beke Agnes				
Csima-Takács Judit				

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL, A MÉRTEK A HELYSZÍNI N ELLENŐRZENDŐKÉ!



A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (KÖu/IV-4/1)
- Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu/IV-4/1)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KÖu/IV-4/1)
- Egyéb utak, utcák (Kt-KÖu/IV-4/2)
- Közkert (Zkp/IV-4/Zkk)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

- Kötelező megszüntető jel
- Építési hely
- Terepszint alatti építési hely
- Magasház elhelyezésére igénybe vehető terület (Építési hely Mh.)
- A telek be nem építhető része
- Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része
- Kötelező védőövezet
- Kötelező magánút
- Kötelező gyalogút
- Meghatározott méret

Javasolt elemek

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt magánút

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ

- Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala (tervezett)
- Gyalogos-kerékpáros hid

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ

- TSZT szerinti kerékpáros infrastruktúra nyomvonala (meglévő/tervezett)

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Érvényes szabályozási terv határa (a rendelet hatálya alá tartozó terület)

ALAPTÉRKÉPI ELEMEK

- Kerülethatár
- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Meglévő építmény
- Geodéziailag nem bémért épület

SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

VÁROSRENDEZÉS, ÉPÍTÉSZET	ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉD.	RAJZSZÁM
Aczél Gábor DLA Kerekes György Márton Melinda Schild Dorottya Verébely-Papp Tibor KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS Hanczár Zsoltné Órdög-Beke Ágnes Csima-Takács Judit	Nemes Zoltán Dobos Ivett KÖZLEKEDÉS. Rhorer Ádám ÖRÖKSÉGVÉDELME dr. Haris Andrea Ádorjáné dr. Gyuricza Anna	K1/01-2953 TK/01-5255 TK/01-3157 21-0060 BSCOGJ
TTTÉ 01-0022 TTTÉ 01-2777 TETHYV 01-3418		

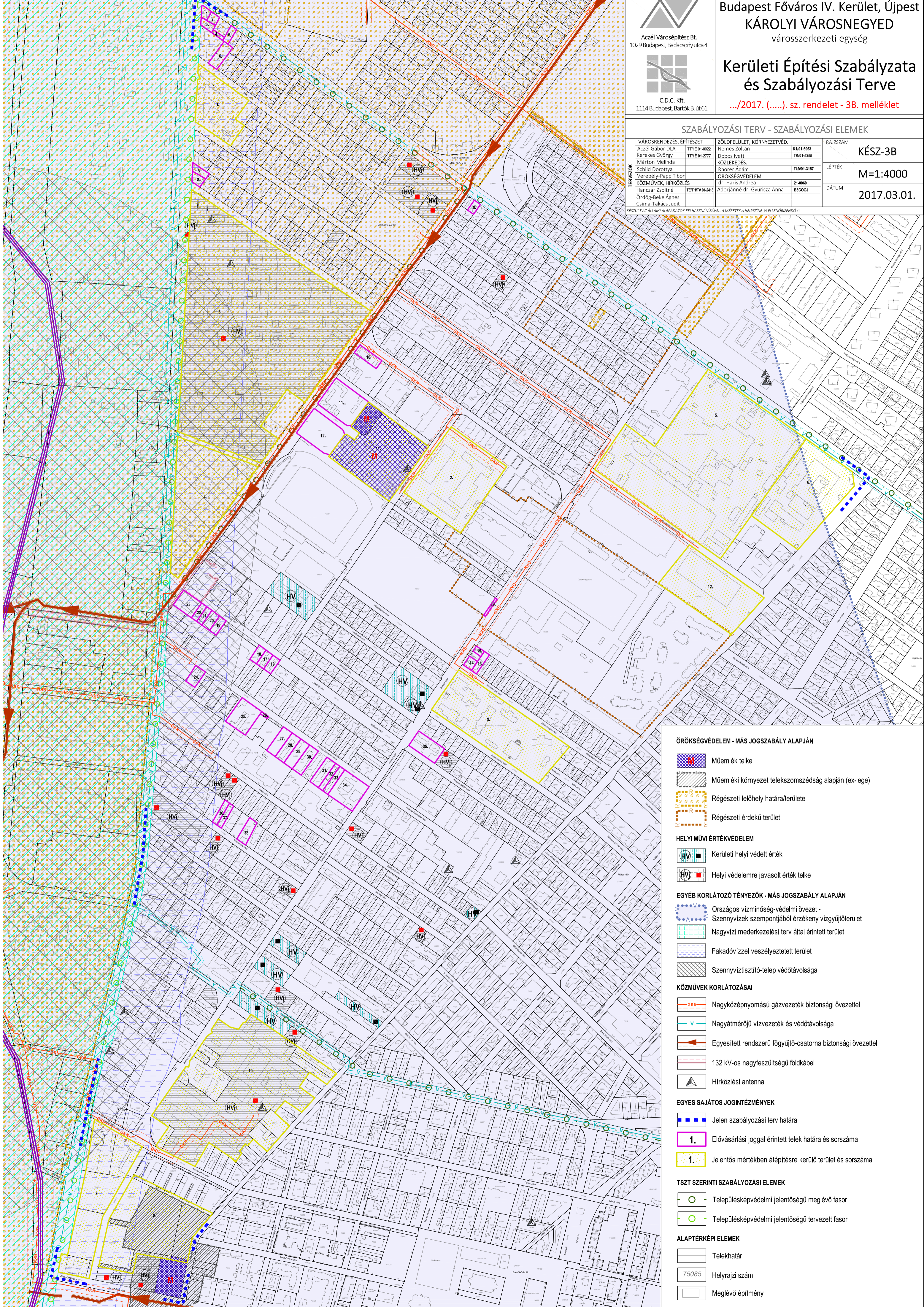
TERVEZŐK

RAJZSZÁM: **KÉSZ-3B**

LÉPTÉK: **M=1:4000**

DÁTUM: **2017.03.01.**

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL, A MÉRTEK A HELYSZÍNE N ELLENŐRZENDŐI



ÖRÖKSÉGVÉDELME - MÁJ JOGSZABÁLY ALAPJÁN

- Müemlék telke
- Müemléki környezet telekszomszédság alapján (ex-lege)
- Régészeti lelőhely határa/területe
- Régészeti érdekű terület

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELME

- Kerületi helyi védett érték
- Helyi védelemre javasolt érték telke

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK - MÁJ JOGSZABÁLY ALAPJÁN

- Országos vízminőség-védelmi övezet - Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület
- Nagyvízi mederkezelési terv által érintett terület
- Fakadóvízzel veszélyeztetett terület
- Szennyvíztisztító-telep védőtávolsága

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

- Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel
- Nagyátmérőjű vízvezeték és védőtávolsága
- Egyesített rendszerű fűtőjű-csatorna biztonsági övezettel
- 132 kV-os nagyfeszültségű földkábel
- Hírközlési antenna

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- Jelen szabályozási terv határa
- Elővásárlási joggal érintett telek határa és sorszáma
- Jelentős mértékben átépítésre kerülő terület és sorszáma

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEL

- Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor
- Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

ALAPTÉRKÉPI ELEMEL

- Telekhatár
- Helyrajzi szám
- Meglévő építmény

4. MELLÉKLET

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

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

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

5. MELLÉKLET

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

	A	B
srsz.	Rendeltetés	Kerékpártárolók száma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0-1000 m ² -ig	Az árusító tér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusító tér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m alapterülete után 2 db
6.	Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után 2 db
7.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
8.	Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
9.	Egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítóter vagy kutatóter minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
10.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
11.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
12.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
13.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
14.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10 000 m ² alapterülete után 1 db
14.a	Közösségi helyközi közlekedési végállomás	A tervezett vagy mért napi utasszám 5%-ával azonos darabszám
13.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

6. MELLÉKLET

KERÜLETI VÉDELEMRE JAVASOLT ÉPÜLETEK

	A	B	C	D
s.sz.	hrsz	cím	rendeltetés	megjegyzés
1.	73749	Ambrus Zoltán utca 6.	lakóépület	épült 1920. körül késő szecessziós stílusban
2.	73961	Arany János utca 17.	lakóépület	épült 1900 körül eklektikus stílusban
3.	74504/1, 74504/2, 74505	Aschner Lipót tér 9-10. (Megyeri út 16-18. és Fóti út 35.)	templom és iskola	épült 1926-ban eklektikus stílusban
4.	73808	Baross utca 51. (Batthyány utca 2.)	lakóépület	épült 1900 körül késő szecessziós stílusban egykori pénzügyőri hivatal.
5.	73832	Báthory utca 21/B	lakóépület	épült 1900 körül szecessziós stílusban
6.	70350/17, 70350/18	József Attila utca 6-8-10.	ipari épület	épült 1900 körül eklektikus stílusban (egykori Wolfner Bőrgyár)
7.	73909/1	Károlyi István utca 10.	lakóépület	épült 1900 körül eklektikus stílusban;
8.	73889	Langlet Waldemár utca 4-6.	óvoda	épült 1930 körül neobarokk stílusban
9.	73900	Langlet Waldemár utca 7.	lakóépület	épült 1900 körül szecessziós stílusban
10.	74567	Thaly Kálmán utca 15.	lakóépület	épült 1900 körül szecessziós stílusban
11.	74072	Tinódi utca 13.	lakóépület	épült 1900 körül szecessziós stílusban
12.	74071	Tinódi utca 15.	lakóépület	épült 1920 körül késő szecessziós stílusban
13.	74389	Tompa Mihály utca 6. (Béla utca 19.)	lakóépület	épült 1900 körül szecessziós stílusban
14.	74027	Váci út 51. (Vörösmarty utca 1-5.)	ipari épület	épült 1900 körül eklektikus stílusban
15.	75832	Váci út 83. előtt	kőkereszt	készült 1935-ben késő eklektikus stílusban
16.	74029	Vörösmarty utca 9.	lakóépület	épült 1930-ban neobarokk stílusban
17.	74039	Vörösmarty utca 25. (Baross utca 34.)	lakóépület és gyógyszertár	épült 1930 körül neobarokk stílusban
18.	74351	Váci út 77-79. (Megyeri út 6-12., Pintér József utca)	ipari épületgyűttes (Egyesült Izzó, Tungstram, General Electric)	épült 1900-ban eklektikus stílusban

7. MELLÉKLET

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

	A	B	C
SRSZ.	HRSZ.	CÍM	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL
1.	74449	Váci út 89/A., Fóti út 1.	rendezett településfejlődés biztosítása
2.	74450	Fóti út 1/A.	rendezett településfejlődés biztosítása
3.	74448	Váci út 89.	rendezett településfejlődés biztosítása
4.	74447/2	nincs közterületi kapcsolat	rendezett településfejlődés biztosítása
5.	74452	Fóti út 5.	rendezett településfejlődés biztosítása
6.	74454	Tomori utca 4.	rendezett településfejlődés biztosítása
7.	74355	Váci út 81/A.	rendezett településfejlődés biztosítása
8.	74354	Váci út 81., Pintér József utca 2/A.	rendezett településfejlődés biztosítása
9.	74506/2	Fóti út 37.	rendezett településfejlődés biztosítása
10.	74325/4	Megyeri út 15/C, Irányi Dániel u. 1/A	rendezett településfejlődés biztosítása
11.	74330	Megyeri út 15/A	rendezett településfejlődés biztosítása
12.	74332	Megyeri út 15/B	közösségi célú településfejlesztési cél (zöldfelület)
13.	73685	Mildenberg utca 4.	rendezett településfejlődés biztosítása
14.	73684	Baross utca 73/A, Mildenberg utca 2.	rendezett településfejlődés biztosítása
15.	73683/1	Baross utca 73/C	rendezett településfejlődés biztosítása
16.	74144	Kisfaludy utca 23.	rendezett településfejlődés biztosítása
17.	74145	Kisfaludy utca 21.	rendezett településfejlődés biztosítása
18.	74146	Kisfaludy utca 19.	rendezett településfejlődés biztosítása
19.	74117	Kisfaludy utca 9.	rendezett településfejlődés biztosítása
20.	74116	Kisfaludy utca 9/A.	rendezett településfejlődés biztosítása
21.	74115	Kisfaludy utca 7.	rendezett településfejlődés biztosítása
22.	74114	Kisfaludy utca 5.	rendezett településfejlődés biztosítása
23.	74113	Kisfaludy utca 1-3., Megyeri út 3.	rendezett településfejlődés biztosítása
24.	74106	Perényi Zsigmond utca 3.	rendezett településfejlődés biztosítása
25.	74099	Perényi Zsigmond utca 15-17.	rendezett településfejlődés biztosítása
26.	74098/1	Perényi Zsigmond utca 19.	rendezett településfejlődés biztosítása
27.	74095	Perényi Zsigmond utca 25.	rendezett településfejlődés biztosítása
28.	74094	Perényi Zsigmond utca 27.	rendezett településfejlődés biztosítása
29.	74093	Perényi Zsigmond utca 29.	rendezett településfejlődés biztosítása

30.	74092	Perényi Zsigmond utca 31.	rendezett településfejlődés biztosítása
31.	74090	Perényi Zsigmond utca 35-37.	rendezett településfejlődés biztosítása
32.	74089	Perényi Zsigmond utca 39.	rendezett településfejlődés biztosítása
33.	74088	Perényi Zsigmond utca 41.	rendezett településfejlődés biztosítása
34.	74087/3	Baross utca 54-56., Perényi Zsigmond utca 29.	rendezett településfejlődés biztosítása
35.	73748	Baross utca 65., Ambrus Zoltán utca 2-4.	alapellátás megfelelő biztosítása
36.	74047	Vörösmarty utca 10.	rendezett településfejlődés biztosítása
37.	74048	Vörösmarty utca 12.	alapellátás megfelelő biztosítása
38.	74050	Vörösmarty utca 16.	alapellátás megfelelő biztosítása
39.	74233/1	Baross utca	rendezett településfejlődés biztosítása

8. MELLÉKLET

JELENTŐS MÉRTÉKBEN ÁTÉPÍTÉSRE KERÜLŐ TERÜLETEK

	A	B
SRSZ.	HELYRAJZI SZÁM	TERÜLET MEGNEVEZÉSE
1.	74409	volt Hungária Papírgyár területe
2.	74261	kivett iparterület
3.	74351	egykori Tungsram (ma GE) gyárterülete
4.	74348	egykori Tungsram (ma GE) gyárterülete
5.	74652	Budaprint Újpesti Textilművek Rt. telephelye
6.	74653	egykori Fővárosi Patyolat Vállalat újpesti telephelye
7.	70350/2; 70350/4; 70350/24; 70350/15; 70349; 70350/21	egykori Wolfner, majd Táncsics Bőrgyár területe és a kapcsolódó fejlesztési területek
8.	70350/25; 70350/26; 70350/27; 70350/28; 70350/9; 70350/30; 70350/31	
9.	73708	egykori kórházterület
10.	73909/1; 73912; 73913; 73925; 73917; 73916; 73903; 73904; 73911; 73910	egykori Duna Cipőgyár területe (tömbje)
11.	74327/1; 70350/2	egykori újpesti vágóhid területe
12.	73679/2	átalakuló iparterület

9. melléklet

MŰHELY-RENDELTETÉS ESETÉN VÉGEZHETŐ GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGEK

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

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