

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
ÚJPEST KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

III. KÖTET

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



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

22.	Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/IV-5)	18
XII.	FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET	19
23.	Intézményi területek általános előírásai (Vi)	19
24.	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-5)	19
25.	Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3/IV-5)	21
XIII.	FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	21
26.	Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz).....	21
27.	Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-5).....	22
HARMADIK RÉSZ.....		22
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI		22
XIV.	FEJEZET AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA	22
XV.	FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK	23
28.	Közlekedési területek általános előírásai (KÖu, Kt-KÖu)	23
XVI.	FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK.....	23
29.	Zöldterületek általános előírásai (Zkp, Kt-Z)	23
30.	Közkertek területe (Zkp/IV-5/Kk, Kt-Z/IV-5/Kk)	24
31.	Fásított köztér (Kt-Z/IV-5/Fk).....	24
NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK		25
32.	Hatályba lépés	25
33.	Hatályon kívül helyező rendelkezések	25
A RENDELET MELLÉKLETEI.....		26

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

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

ELSŐ RÉSZ
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET
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 5. számú városszerkezeti egység: Újpest kertváros területére terjed ki.
- (2) A területen területet felhasználni, építési munkát végezni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani a rendelet, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.
- (3) A területen
 - a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,
 - b) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel,
 - c) a Településképi helyi önkormányzati rendeletben foglaltegyütt kell alkalmazni.
- (4) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.

2. §

- (1) A rendelet mellékletei:
 - a) 1. melléklet: A településszerkezeti egységek területi lehatárolása;
 - b) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
 - c) 3/A. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek;
 - d) 3/B. 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: Megtartásra javasolt épületek;
- h) 7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
- i) 8. melléklet: Műhely rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **Értékvédelem alatt lévő épület:** a műemlék, a fővárosi helyi egyedi és a kerületi helyi egyed védett érték
2. **Főépület:** az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
3. **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.
4. **Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra:** meglévő kiszolgáló utakon forgalomtechnikai eszközökkel kialakított kerékpáros nyomvonalak.
5. **Műhely rendeltetés:** épületben vagy építményben kialakított, kizárólag a 8. 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.
6. **Közhasználat céljára átadott terület:** Telek - erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználat számára – korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással – megnyitott része.
7. **Közműmentes élettér:** a fa tövének közepe és a közművezeték tengelye közti távolság, amely a fa gyökerének védelmét biztosítja a közművezeték fektetésével és cseréjével járó földmunka ellen. A közműmentes élettér felszíni vetületének legfeljebb 60%-án lehet vizet át nem eresztő burkolatot létesíteni.
8. **Lakótelepi közterület:** az úszótelkes telepszerű lakótelepek közterületi telkeinek összterülete.
9. **Lapostető:** a legfeljebb 10 %-os lejtésű tető.
10. **Melléképület:** a fő épületet kiszolgáló, kiegészítő funkciójú önálló épület:
 - a) járműtároló (személygépkocsi-, motorkerékpár-, kerékpár-, csónak- és kertimunkagép-tároló),
 - b) háztartással kapcsolatos tároló, nyári konyha, mosókonyha, szárító,
 - c) műhely
 - d) tüzelőanyag, szerszámkamra,
 - e) sport funkciójú épület
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. **Saroktelek:** Az az építési telek, amelyet legalább két szomszédos oldalhatára mentén közút, vagy közhasználat céljára átadott magánút határol.

13. **Sorgarázs:** egymás mellé sorolt több egységből álló, önálló garázsépítmény.
14. **Szintterületi mutató (szm):** az összes építhető szintterület és a telekterület hányadosa, melynek értéke általános szintterületi mutató értékéből (szmá) és – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető – parkolási szintterületi mutató értékéből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
15. **Szociális bérlakás építése:** olyan új lakóépület építése vagy már meglévő épületben olyan lakás kialakítása,
- a) amely esetében a lakóépület felépítése vagy a lakás kialakítása költségeit 50 százalékot meghaladó mértékben európai uniós, állami vagy önkormányzati támogatásból finanszírozzák, és a támogatás nyújtásának célja a szociálisan rászoruló vagy más hátrányos helyzetű személyek lakhatási feltételeinek javítása bérlakás építése útján, vagy
 - b) amely esetében a lakóépület felépítésére vagy a lakás kialakítására az Önkormányzat Képviselő-testülete által elismert szociális bérlakás-építési program keretében kerül sor
16. **Útsorfa:** 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások

4. §

- (1) A közterületen, vagy *közhasználat céljára átadott területen* elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.
- (2) Közterületen, vagy *közhasználat céljára átadott területen* építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (3) Előkert nélküli meglévő beépítés esetén a 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.
- (4) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső a 3,0 m-nél keskenyebb *gyalogos járdafelülettel* rendelkező közterületen nem létesíthető.
- (5) Közterületen kutyafuttató egészségügyi és hitéleti rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától mért 50 m távolságon belül nem alakítható ki.

4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

5. §

- (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, 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-5/1 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-5/2 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 amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését ettől el lehet térni.
- (5) 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. §

- (6) Közterület alá építményrész nem nyúlhat.
- (7) Közterületi előlépcső felett a közterületi gyalogos úrszelvény magasságát szerkezeti elemmel nem szűkítő esővédő előtető létesíthető.

6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek

7. §

- (1) Telektömb belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbiak szerint:
 - a) kizárólag kiszolgáló út vagy gyalogút szerepkörrel alakítható ki;
 - b) a magánút telkének minimális szélessége
 - ba) kizárólag lakó építési övezetbe sorolt tömbök kiszolgáló útja esetén 10 m,
 - bb) intézményi vagy gazdasági építési övezetbe sorolt telektömb kiszolgáló útja esetén 12 méter,
 - bc) gyalogút esetén 4 méter.
- (2) A közhasználat céljára – időbeni korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (3) A 30 méternél hosszabb, közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.

III. FEJEZET

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

7. Telekalakítás

8. §

- (1) Közterületi szabályozással, valamint magánút kialakítással érintett teleknek a 3/A. melléklet szerint közterületté, vagy magánúttá váló részén álló (a szabályozási terv alapján bontandó) épület szintterülete nem növelhető.

- (2) A területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet.
- (4) A különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek nem egyesíthetők.
- (5) Lakóépület elhelyezése céljából új úszótelek nem alakítható ki.
- (6) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha
 - a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek,
 - b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,
 - c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható továbbá
 - d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti
- (7) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára, az építési övezetre, övezetre meghatározott "a kialakítható legkisebb telek" területe, legkisebb telekszélesség, és mélység előírásoktól eltérő - műszakilag szükséges - méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha
 - a) a közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik, és
 - b) a telekalakítást követően valamennyi érintett telek megfelel a rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek, és
 - c) a közüzemi berendezés előírt védőtávolsága nem korlátozza a telekalakítással érintett további tel(k)ek meglévő épületeinek rendeltetésszerű használatát és az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztését.

8. Elővásárlási jog

9. §

- (1) Az 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§ (1) bekezdése szerinti Kerületi Önkormányzatot illető elővásárlási jogokat a 3/B. mellékleten „elővásárlási joggal érintett ingatlan” elem jelöli .
- (2) Az (1) bekezdés szerinti településrendezési célokat és azok megvalósításához szükséges ingatlanokat a rendelet 7. számú melléklete tartalmazza.

IV. FEJEZET

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

10. §

- (1) A területen egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.
- (2) Az Lke-1 jelű építési övezetben lévő építési telken keletkező csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, a csapadékvizet építési telken belül kell helyben tartani, elszikkasztani.
- (3) A területen új terepszint feletti távhővezeték nem létesíthető, a meglévő terepszint feletti távhővezetékek hibaelhárítás mértékét, karbantartási kötelezettségét meghaladó felújítása, átépítése csak terepszint alá történő áthelyezéssel oldható meg.

- (4) Feleslegessé vált közműhálózatot, szolgáltató hálózatot, vagy létesítményt el kell távolítani, felhagyott vezeték, vagy létesítmény nem maradhat sem a földben, sem a föld felett.
- (5) A Vi-2/IV-5/6 jelű építési övezet területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- (6) 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.
- (7) Teljes közművesítettség energia közműveinél a gáz vagy távhő közüzemi vagy közcélú szolgáltatásai egyedi, megújuló energiaforrások felhasználásával is biztosíthatók.

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 3/A. melléklet másképpen nem jelöli, ahol az épület hátraléptetése, közterület felé nyitott udvar és épületköz kialakítása – telek belseje felé – megengedett, oly módon, hogy
 - a) az épület homlokzatának legalább 75%-át az építési vonalra kell helyezni,
 - b) az épület hátraléptetése a telek oldalhatárától mért 3,0 méter széles sávjában nem megengedett.
- (2) Az övezeti előírásokban párkánymagassággal szabályozott telkeken a magassági érték az építészeti koncepciónak megfelelően 20%-al meghaladható a telekhatároktól 1,5 m-nél tovább eső homlokzat hosszának maximum 25%-án.
- (3) Az építési hely meghatározásakor az OTÉK elő-, oldal- és hátsókerterekre vonatkozó előírásait kell betartani az övezeti előírások eltérő, valamint a 3/A. melléklet 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) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé *sorgarázs*, nem helyezhető el.
- (7) Önállóan, vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke) sírhely, krematórium kialakítása kizárólag akkor megengedett, amennyiben az építési övezet előírásai arról külön rendelkeznek.
- (8) A területen használat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés

12. §

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

11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások

13. §

- (1) A KÖu és a Kt-KÖu/IV-5/1 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,
 - bc) az igazolhatóan 1950 előtt épült lakóépület eredeti nyílászáró renddel és vakolatarchitektúrával megtartott teljes, utcai homlokzata esetén, az eredeti épületkontúrón belül 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

14. §

- (1) A terepszint alatt beépíthető területet – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével – úgy kell kialakítani, hogy
 - a) az előkertben – az jogszabályban megengedett építményeken túlmenően – csak épületben, épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépkocsitároló, a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el, valamint
 - b) a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon. Az előírástól eltérni csak ott szabad, ahol
 - ba) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke, vagy
 - bb) a beépítés megengedett legnagyobb mértéke

indokolja, vagy a csatlakozási szabályok alkalmazása nem teszi lehetővé az érvényesítését.

- (2) Terepszint alatti beépítés a 3/A. mellékleten a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” és a „telek be nem építhető része” elemekkel jelölt terület alatt nem létesíthető.

13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

15. §

- (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 övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között– az építési helyen belül vagy a műhely és a sport funkció kivételével a hátsókertben helyezhető el.
- (3) Meglévő beépítés esetén *melléképület*ben gépjárműtárolókat úgy lehet létesíteni, hogy
- a szomszédos telkeken álló *melléképületekkel* tömbösített formában épüljenek,
 - a megközelítését biztosító – telken belüli – közlekedő felület csak a szükséges mértékű legyen, és
 - 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.

VI. FEJEZET

KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK

14. A kötöttpályás és egyéb közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályok

16. §

- (1) A gyorsvasúti vonal (metró) védősávjában építmény csak a metró kezelőjének hozzájárulását követően, a biztonsági követelmények betartásával helyezhető el. A védősávok ábrázolását a rendelet 3B. melléklete tartalmazza.
- (2) A MÁV Budapest Nyugati pu. – Szob vasútvonal szélső vágányától számított 50 m-en belül építmény csak az illetékes szakhatósággal történt egyeztetés alapján, a biztonsági követelmények betartásával létesíthető.

17. §

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

VII. FEJEZET

A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI

15. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai

18. §

- (1) A terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a személygépjármű elhelyezés, parkolóhely-létesítési kötelezettség szempontjából három kategóriára oszlik:
- lakótelepek: Lk-T jelű építési övezetek;

- b) kis-és kertvárosias lakóterületek: az Lk-1, Lk-2 és Lke-1 jelű építési övezetek;
 - c) vegyes rendeltetésű területek: az a) és b) pontokban fel nem sorolt építési övezetek.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 4. mellékletben meghatározottak szerinti mértékben, a rendeletben meghatározott esetek kivételével az ingatlanon belül kell teljesíteni.
 - (3) A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendőek. Vegyes rendeltetésű épület esetében a fejlesztés teljes parkolóhely igényét a különböző rendeltetésekhez tartozó egyedi parkolóhely számokat összesítve kell meghatározni.
 - (4) A számítással kapott parkolóhely értékek számának minimális mértékénél több parkolóhely is kialakítható.
 - (5) Az 1 hektár feletti zöldterületek kivételével a beépítésre nem szánt terület-felhasználások övezetein elhelyezendő rendeltetések esetében nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.

19. §

- (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség – az (4) és (5) bekezdés szerinti esetekben – részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltására, telken kívüli – 500 m-en belüli közterületi felszíni parkolóban és parkoló-építményben, vagy önálló nem közterületi parkoló-építményben történő – parkolással való kiváltására, valamint parkolóhely létesítési engedély igénybevételére – a rendeletben meghatározottak szerint – van mód.
- (3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség közterületi megválthatóságának feltételeit *a közterületi parkolásról szóló helyi rendelet szabályozza.*
- (4) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli akár teljes körű teljesítésétől *a közterületi parkolásról szóló helyi rendeletben szabályozottak szerint lehet eltekinteni, ha:*
 - a) meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben műszaki szempontból nem alakítható ki;
 - b) meglévő épület átalakításánál a telekre való be- és kihajtás műszakilag nem biztosítható és/vagy forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
 - c) a telek geometriai méretei (keskeny telekszélesség vagy kis telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;
 - d) a telek kizárólag meglévő, vagy a kerületi szabályozási tervben tervezett gyalogos utcáról közelíthető meg gépjárművel;
 - e) a telken értékvédelem alatt lévő épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
 - f) a telken a 6. mellékletben felsorolt 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) meglévő nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi rendeltetési egység vagy, létesítmény fejlesztés történik;
 - k) meglévő sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység vagy, létesítmény fejlesztés történik;

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

16. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

20. §

- (1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó kerékpártároló-létesítési kötelezettséget az 5. melléklet tartalmazza.
- (2) A legalább 5 önálló lakó rendeltetési egységet tartalmazó épületek, valamint legalább 15 db kerékpártároló-létesítési kötelezettségű funkció esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből – földszinten, magaspöldszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.
- (3) A (2) bekezdés szerinti helyiség alapterülete
- a) 6-20 számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 8 m²,
 - b) 21-35 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10 m²,
 - c) 36-50 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 12 m²,
 - d) 51-65 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 14 m²,
 - e) 66-80 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 16 m²,

- f) 81-100 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 18 m²,
 - g) 101-200 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 24 m², továbbá
 - h) 201-nél több kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 30 m²
- kell legyen.

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VIII. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

21. §

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

17. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

22. §

- (1) Az egyes építési övezetekben az előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.

23. §

- (1) A 3/A. melléklet „kötelezően telepítendő védőzöldsáv” elemmel jelölt területén
 - a) 10 m-es előírt szélesség esetén 3 sor nagy koronát növesztő, várostűrő, lombhullató fa telepítendő 6-6 m-es tőtávolsággal, a védőzöldsáv telekhatár felőli külső szélén 1 sor cserjesáv telepítendő, a szabad felületek füvesítendőek;
 - b) 5 m-es előírt szélesség esetén 1 sor nagy koronájú várostűrő lombhullató fa telepítendő 6-6 m-es tőtávolsággal, a védőzöldsáv telekhatár felőli külső szélén 1 sor cserjesáv telepítendő, a szabad felületek füvesítendőek.

IX. FEJEZET

LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

24. §

- (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) üzemanyagtöltő állomássem 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-5/1 övezet menti teleksorban helyezhető el 1000 m²-t meghaladó, de legfeljebb 1500 m² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület, továbbá
- (5) Lakóterületen – az egyes építési övezetekre vonatkozó eltérő rendelkezések hiányában – a melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (6) Lakóterület bármely telkén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – egy főépület helyezhető el.

25. §

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

X. FEJEZET

KISVÁROSIS LAKÓTERÜLETEK

18. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

26. §

- (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 pinceszinten 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.

19. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-5)

27. §

- (1) Az **Lk-1/IV-5** jelű építési övezetek területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az **Lk-1/IV-5/1** és **Lk-1/IV-5/2** jelű építési övezet telkein
- a) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába
 - aa) a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és
 - ab) ahol azt a 3/A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá
 - ac) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;
 - b) a hátsókertben és a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;
 - c) saroktelkek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembevéve, az illeszkedés szabályai szerint kell megvalósítani;
 - d) az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná, az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb
 - da) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,
 - db) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;
 - e) új beépítés esetén a jogszabályokban a lakásokhoz előírt számú parkoló legalább 50 %-át épületen belül (a pinceszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület – a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető;
 - f) meglévő beépítés esetén a 2. melléklet legkisebb megengedett beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembevenni;
 - g) minden 85 m², sarok telek esetén 70 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban vagy a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

20. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/IV-5)

28. §

- (1) Az építési övezetek területei a városrész hagyományosan kialakult 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:

- a) az övezetben elhelyezhető épületekben,
- b) terepszint alatti járműtárolóban,
- c) felszíni parkolóban

kell megoldani.

29. §

- (1) Az **Lk-2/IV/5/2** jelű építési övezet (az un. „Városi házak”) területén terepszint alatti gépjármű tárolására szolgáló építményt kizárólag akkor létesíthető, ha a meglévő értékes fák megtartása biztosított.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

21. Kisvárosias, telepszerű lakóterület (Lk-T/IV-5)

30. §

- (1) Az **Lk-T/IV-5/Ú** jelű építési övezet a kisvárosias, laza beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek kialakult, lakóépületekkel beépült területe.
- (2) Az övezet meglévő telkein melléképület, melléképítmény nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné.
- (3) A járművek elhelyezését és tárolását az övezet „*lakótelepi közterület*” elemmel jelölt területén, az övezeti előírásokat figyelembevéve lehet megoldani.
- (4) Az övezet „*lakótelepi közterület*” elemmel jelölt területén megengedett építmények elhelyezésére a rendelet közterületen lévő építmények elhelyezésére vonatkozó előírásait az (5) és (6) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.
- (5) Az övezet „*lakótelepi közterület*” elemmel jelölt területén
 - a) park,
 - b) játszótér, a játszótérhez kapcsolódó, azt kiszolgáló épület, valamint
 - c) sportpálya, gyalogút, kerékpárút,
 - d) felszíni parkoló,
 - e) terepszint alatti járműtároló (mélygarázs, beépítettséget nem növelő módon kialakított parkolólemez),
 - f) lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő építmények létesíthetők, kizárólag *közterület alakítási terv* alapján.
- (6) A „*lakótelepi közterület*” elemmel jelölt területen
 - a) a terepszint feletti beépítés mértéke nem haladhatja meg a „*lakótelepi közterület*” összterületének 5%-át,
 - b) egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m² lehet,
 - c) az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet.
- (7) Az építési övezet területén a telkekre és az építményekre vonatkozó szabályozási határértékeknek a telepszerű lakóterület úszótelkeinek és a hozzájuk kapcsolódó lakótelepi közterületeknek az összterületére kell érvényesülnie.
- (8) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

XI. FEJEZET
KERTVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

31. §

- (1) Az **Lke** jelű építési övezetek területei a jellemzően intenzív beépítésű kertvárosias, 7,5 méteres párkánymagasságot meg nem haladó, legfeljebb 2 lakószintet és tetőtérbeépítést magában foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetekben – amennyiben az építési előírások másképp nem rendelkeznek – minden 200 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
- (3) Az építési övezetekben
 - a) telket egyesíteni kizárólag az övezetben előírt minimális telekméret háromszorosáig lehet;
 - b) a kötelező előkertben felszíni parkoló nem létesíthető.
- (4) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

22. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/IV-5)

32. §

- (1) Az **Lke-1/IV-5/K** jelű építési övezet területei Újpest hagyományosan kialakult, intenzív beépítésű, vegyes beépítési módú kertvárosias lakóterületei, ahol a beépítés feltételei az alábbiak:
 - a) új beépítés esetén az utcaszakasz telkein a beépítés kialakult utcai vonalához kell igazodni, az alábbi eltérési lehetőségekkel:
 - aa) előkert nélküli kialakult beépítés esetén, amennyiben az utcaképhez való illeszkedés azt lehetővé teszi, előkertes beépítés is létesíthető,
 - ab) előkertes kialakult beépítés esetén legalább a két szomszédos telek kialakult előkert méretének megfelelő előkertet kell kialakítani;
 - b) szabadon állóan csak 14 m-nél szélesebb telek építhető be;
 - c) ennél kisebb telekszélesség esetén új épület az oldalhatáron helyezhető el és az építési helyet – a beépítési előírás keretében – úgy kell meghatározni, hogy a be nem épített oldalon a jogszabályok szerinti telepítési távolság biztosítható legyen, mindkét oldalhatárnál biztosítható telepítési távolság esetén az épület környezetében kialakult helyzethez (oldalhoz) kell igazodni;
 - d) meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet.
- (2) Az **Lke-1/IV-5/1** jelű építési övezet területei az intenzív kertvárosias lakóterület többlakásos lakóterületei, ahol
 - a) a telekadottságok függvényében egy telken több főépület is létesíthető, de kizárólag a legkisebb telekméret háromszorosát meghaladó telekterület esetén;
 - b) minden 175 m² telekterület után egy lakás, épületenként legfeljebb hat lakás alakítható ki;
 - c) a melléképületek közül kizárólag gépjármű tároló létesíthető, amelyet – ha nem a lakóépülettel egy tömegben létesül – valamennyi lakás számára egységesen, a főrendeltetésű épülettel egy építészeti egüttesként kell kialakítani.
- (3) Az **Lke-1/IV-5/2** jelű építési övezet területe a jellemzően nagytelkes, lazább beépítésű kertvárosias lakóterület övezete, ahol új épület építése esetén legalább 10 m-es előkertet kell biztosítani.
- (4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

XII. FEJEZET
VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET

23. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

33. §

- (1) A **Vi** építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – az intézményterületeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) iroda,
 - b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
 - c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
 - d) hitéleti rendeltetés,
 - e) sport, valamint
 - f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
 - g) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
 - h) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások megengedik.
- (2) 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) üzemanyagotöltő állomás
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (3) Az övezetek területén melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladék tartály-tároló,
 - d) kerti építmény, valamint
 - e) zászló tartó oszlop
- helyezhető el.
- (3) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.
- (4) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 75 %-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.
- (5) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

24. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-5)

34. §

- (1) A **Vi-2/IV-5/1** és a **Vi-2/IV-5/2** jelű építési övezetek területe jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló meglévő és hosszú távon megmaradó közintézmények területeinek építési övezetei, ahol kizárólag a meglévő épületek bővítése, vagy az azokhoz szorosan kapcsolódó funkciók kialakítása és bővítése megengedett.
- (2) A **Vi-2/IV-5/2** jelű építési övezet területén
 - a) urnatárolásra szolgáló helyiség meglévő épületen belül, új terepszint alatti építményben önállóan vagy meglévő épülethez csatoltan, valamint új terepszint feletti építményben, önállóan vagy meglévő épülethez csatoltan alakítható ki,
 - b) épületen kívül – a templom kertjében – a temetkezéssel kapcsolatos építmények közül kizárólag, önálló urnafal valamint urnatárolásra szolgáló építmény helyezhető el 10 m-es előkert megtartásával, közterület felől nem látható urnatároló kialakítással.
- (3) A **Vi-2/IV-5/3** jelű építési övezet a Kiss Ernő utca menti, átalakuló területek építési övezete, amely elsősorban kereskedelmi, szolgáltató funkciók elhelyezésére szolgál.
- (4) A **Vi-2/IV-5/LP-1** és **Vi-2/IV-5/LP-2** jelű építési övezetek területe a teleszerűen kialakított lakóterületek, lakóparkok többlakásos lakóépületeinek elhelyezésére szolgál.
- (5) A **Vi-2/IV-5/4** és a **Vi-2/IV-5/6** jelű építési övezetekben
 - a) a lakófunkció is megengedett;
 - b) új épület építése esetén a jogszabályokban előírt számú parkoló legalább 50 %-át épületen belül (a pincszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület nem építhető.
- (6) A **Vi-2/IV-5/6** jelű építési övezet területén
 - a) a Szilágyi út menti 50 m széles rendeltetéssel korlátozott sávban új lakórendeltetés nem létesíthető;
 - b) 2000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület is létesíthető úgy, hogy kereskedelmi célú rendeltetés csak a földszinten és az 1. emeleten helyezhető el.
- (7) A **Vi-2/IV-5/IZ** jelű építési övezet területe a városszerkezetben való elhelyezkedése vagy rendeltetése miatt jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgál, ahol
 - a) lakó rendeltetésű épület is elhelyezhető;
 - b) 500 m²-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, vagy épület részét képező rendeltetési egység nem helyezhető el;
 - c) a létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót terepszinten is el lehet helyezni, de kizárólag fásított parkolóként kialakítva.
- (8) A **Vi-2/IV-5/7** jelű építési övezet a Görgey Artúr utca északi oldala menti telkek területe, melynek beépítése kialakult, jellemzően szabadonálló vagy ikres beépítési módú, ahol
 - a) új épület létesítése esetén a kialakult beépítési módhoz és építési vonalhoz kell igazodni,
 - b) új épület létesítése esetén a lakó rendeltetés is megengedett legalább 0,9 m földszinti padlóvonal kialakítással;
 - c) minden 75 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
 - d) az építési övezet bármely telkén egy főépület helyezhető el.
- (9) A **Vi-2/IV-5/9** jelű építési övezet területén új épület létesítése esetén
 - a) a lakó rendeltetés is megengedett a földszint kivételével,
 - b) a szükséges számú parkolót terepszint alatti épületrészben/építményben kell elhelyezni,

- c) sport rendezetetésű épület létesítése esetén a 2. melléklet legkisebb megengedett beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni.

(10) A **Vi-2/IV-5/10 és Vi-2/IV-5/11** jelű építési övezetekben a Fóti út menti telkeken

- a) a saroktelek kedvezményes beépítési paraméterei legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékig (terület-hányadra) alkalmazhatók;
- b) új épület létesítése esetén földszinten lakás nem helyezhető el;
- c) meglévő épület közterület felőli földszinti épület-traktusában lakás célú funkcióváltás nem lehetséges.
- d) az építési övezet bármely telkén egy főépület helyezhető el.

(11) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

25. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3/IV-5)

35. §

- (1) A **Vi-3/IV-5/1** jelű építési övezet kifejezetten a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgál, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára biztosít helyet.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 6. pontja tartalmazza.

XIII. FEJEZET

GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

26. Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz)

36. §

- (1) Az építési övezetekben – amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi rendeltetések 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) kereskedelem,
 - c) ellátás, szolgáltatás,
 - d) kutatás, fejlesztés,
 - e) intézmény,
 - 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) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - d) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) A létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót – beleértve a saját tulajdonú tehergépjárművek elhelyezését szolgáló parkolót is – telken belül terepszinten – kizárólag fásított parkolóként kialakítva –, terepszint alatt vagy épületen belül kell elhelyezni.
- (6) Az építési övezetekben az új épület – KÖu és Kt jelű övezetek felé néző – utca felőli homlokzatmagassága nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (7) Az építési övezetekben az egyes önálló épületeket úgy kell elhelyezni, valamint az összetett rendeltetésű épületeket, és az azokkal összefüggő, telken belüli gazdasági forgalmat, a szállítás és a rakodás felületeit úgy kell kialakítani, hogy az az esetleg szomszédos, valamint környező lakó- vagy intézményi főfunkciójú épületek rendeltetészerű használatát ne korlátozza.
- (8) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

27. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-5)

37. §

- (1) A **Gksz-2** jelű építési övezetek jellemzően a szabadon állóan beépített vagy beépíthető gazdasági területek építési övezetei.
- (2) A **Gksz-2/IV-5/1** jelű építési övezetben üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el.
- (3) A **Gksz-2/IV-5/2** és **Gksz-2/IV-5/3** jelű építési övezetekben a Fóti út és a Szilágyi út menti 50 m széles rendeltetéssel korlátozott sávban
- a) üzemszerű ipari vagy logisztikai tevékenységű létesítmény nem helyezhető el,
 - b) szabadtéri raktározás nem folytatható, kivéve a késztermékek kereskedelmi célú bemutatását.
- (4) A **Gksz-2/IV-5/2** jelű építési övezet területén a 3/A. mellékleten „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” elemmel jelölt területén
- a) a meglévő faállományt meg kell tartani, pusztulás esetén pótolni kell,
 - b) a telekhatár melletti zöldfelületen 1 sor cserjesávot kell telepíteni és fenntartani.
- (5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 7. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

XIV. FEJEZET AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

38. §

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

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

XV. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

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

39. §

- (1) A **KÖu-2/IV-5** jelű övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervíz útjainak, csomópontjainak terepszint alatti és feletti műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák és metró terepszint alatti és feletti műtárgyainak, közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **KÖu-3/IV-5** jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak terepszint alatti és feletti műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (3) A **KÖu-2/IV-5** és **KÖu-3/IV-5** jelű övezetekben a terepszint alatti beépítés mértéke akár 100% is lehet, azonban kizárólag az (1) és (2) bekezdésben felsorolt elemek és azok terepszint alatti elemei, műtárgyai helyezhetőek el.
- (4) A **Kt-KÖu/IV-5/1** jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem sorolt gyűjtő utak és jelentősebb kiszolgáló (lakó) utak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (5) A **Kt-KÖu/IV-5/2** 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.
- (6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 8. pontja tartalmazza.

XVI. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

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

40. §

- (1) Az övezetekben telket kialakítani, és azon közutat, gyalogos és kerékpáros felületet, parkolót létesíteni, valamint épületet, építményt - köztárgyak kivételével - elhelyezni csak közterület alakítási terv alapján lehet.
- (1) A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.
- (2) A zöldterületek területén kizárólag a
- a) játszókert, sportkert, kutya-futtató,
 - b) közműlétesítmény, valamint

- c) a balesetveszélyes terület keríthető le.
- (3) A zöldterületek határán és területén csak áttört kerítés létesíthető.
- (4) A zöldterületek területén a tényleges zöldfelület – fásított köztér esetén a faegyedek – öntözését biztosítani kell.
- (5) Az övezetben lévő közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembevéve – kertépítészeti eszközökkel, takartan kell kialakítani.

30. Közkertek területe (Zkp/IV-5/Kk, Kt-Z/IV-5/Kk)

41. §

- (1) A **Zkp/IV-5/Kk** és **Kt-Z/IV-5/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) A területen elhelyezhető
- a zöldterület fenntartásához szükséges építmény,
 - hírlapárusító kioszk,
 - virágárusító kioszk,
 - nyilvános illemhely,
 - a vendéglátás építményei közül a cukrászda, fagyraltozó (az üzemi egységek kivételével),
 - kegyeleti hely.
- (4) Az övezetben közhasználat elől elzárt terület kizárólag a (3) bekezdés f) pontjában foglalt rendeltetés számára alakítható ki.
- (5) A (3) bekezdésben felsorolt építmények számára önálló telek nem alakítható ki.
- (6) Az övezet területén mélygarázs nem létesíthető.
- (7) Az övezetben a parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljából szabad létesíteni.
- (8) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 9. pontja tartalmazza.

31. Fásított köztér (Kt-Z/IV-5/Fk)

42. §

- (1) A **Kt-Z/IV-5/Fk** jelű övezet a szilárd burkolattal ellátott, közlekedési-, séta- és pihenőfunkciót szolgáló városi közterek övezete.
- (2) Az övezet területén telket kialakítani, és azon közutat, gyalogutat, parkolót létesíteni, valamint épületet, építményt - köztárgyak kivételével - elhelyezni csak közterület alakítási terv alapján lehet.
- (3) Az övezet területén közhasználat elől elzárt területet létrehozni nem lehet, kizárólag közműlétesítmény, valamint balesetveszélyes terület keríthető le.
- (4) Az övezetben lévő közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembevéve – kertépítészeti eszközökkel, takartan kell kialakítani.
- (5) Az övezet területén lévő tényleges zöldfelületek, valamint a faegyedek öntözését biztosítani kell.

(6) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 9. pontja tartalmazza.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

32. Hatályba lépés

43. §

Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

33. Hatályon kívül helyező rendelkezések

44. §

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

„1/A. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 5. számú, Újpest kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”

45. §

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

„1/A. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 5. számú, Újpest kertváros Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”

46. §

Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 33/2008. (XII.22.) számú rendelete a Fóti út – Szilágyi út – Lahner György u. – Blaha Lujza u. által határolt terület építési szabályzatáról és szabályozási tervéről.

47. §

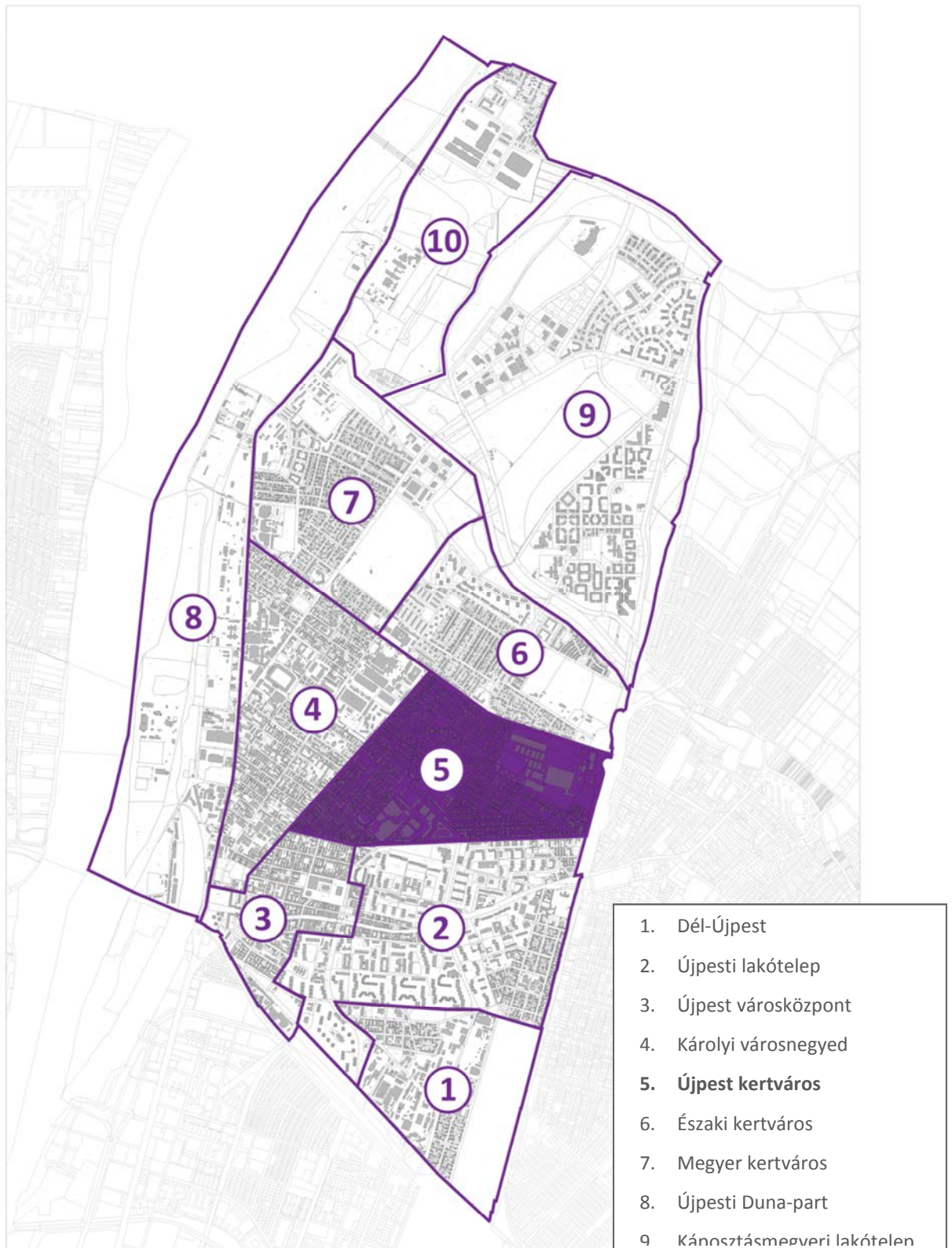
Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függeléke „33/2008.(XII.22.) Fóti út – Szilágyi út – Lahner György utca – Blaha Lujza utca által határolt terület építési szabályzata és a hozzátartozó kerületi szabályozási terv” szövegrésze.

A RENDELET MELLÉKLETEI

1. melléklet

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI EGYSÉGEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

ÚJPEST KERTVÁROS ► Fóti út – közigazgatási terület határa – Görgey Artúr utca – Deák Ferenc utca – Attila utca által határolt terület



2. melléklet

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. táblázat: Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Lk-1		A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)				Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
				K*	S**	K	S	Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.	K
1.	Lk-1/IV-5/1	zárt sorú (Z)	800	1000	18	22	55	75	75	80	1,5	2,0	0,75	–	P=7,5	25	20	
2.	Lk-1/IV-5/2	zárt sorú (Z)	500	400	14	14	50	65	70	75	1,25	2,0	0,65	–	P=7,5	30	25	
3.	Lk-1/IV-5/3	zárt sorú (Z)	3000		30		45		80		2,0		0,8		P=6,0	P=12,5	20	

*K: közbenső telek

**S: saroktelek

2. táblázat: 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 (%)
Építési övezet jele					Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Lk-2/IV-5/1	szabadonálló (SZ)	2000	25	40	65	2,0	0,6	P=7,5	P=12,5	35
2.	Lk-2/IV-5/2	szabadonálló (SZ)	2000	30	45	75	2,0	0,75	P=7,5	P=12,5	35

3. Kisvárosias, telepsterű lakóterület

Lk-T		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.	Lk-T/IV-5/Ú	úszótelkes (Ú)	–	–	30	60	1,15	0,5	P=3,0	P=12,5	40
2.	Lk-T/IV-5/1	szabadonálló (SZ)	2000	30	45	70	2,0	0,2	P=7,5	P=12,5	35

4. táblázat: Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Lke-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	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.	Lke-1/IV-5/K	kialakult (KA)	600	400	15	35 ¹	40	50		0,7	0,9	0,2	0,3	–	P=7,5	50	
2.	Lke-1/IV-5/1	szabadonálló (SZ)	600		18	30		50		0,7		0,3		–	P=7,5	50	
3.	Lke-1/IV-5/2	szabadonálló (SZ)	1000		20	30		50		0,9		0,5		–	P=7,5	50	

*K: közbenső telek

**S: saroktelek

KA=kialakult

¹BP/1002/00077-5/2017 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

5. táblázat: 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) (<i>épület=É</i> <i>párkány=P</i>)		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	
1.	Vi-2/IV-5/1	kialakult (KA)	–	–	50		65		2,5		1,0		É=6,0	É=14,5	30	
2.	Vi-2/IV-5/2	kialakult (KA)	–	–	45		65		1,4		0,7		KA		35	
3.	Vi-2/IV-5/3	szabadonálló (SZ)	2000	25	40		65		2,0		1,0		P=6,0	P=14,5	30	
4.	Vi-2/IV-5/4	szabadonálló (SZ)	1000	22	35		75		1,0		0,7		É=4,0	É=7,5	35	
5.	Vi-2/IV-5/5	szabadonálló (SZ)	KA	–	35		75		1,5		0,6		KA		35	
6.	Vi-2/IV-5/6	szabadonálló (SZ)	3000	–	35		80		1,6		0,8		É=6,0	É=10,5	35	
7.	Vi-2/IV-5/7	szabadonálló (SZ)	600	16	50		70		1,4		0,45		P=4,5	P=8,5	25	
8.	Vi-2/IV-5/8	szabadonálló (SZ)	1000	–	60		60		2,4		0,0		KA		20	
9.	Vi-2/IV-5/9	szabadonálló (SZ)	1800	–	50		80		2,0		1,2		P=7,5	P=14,5	30	
10.	Vi-2/IV-5/10	zárt sorú (Z)	800	18	40		70		1,25		0,4		P=4,5	P=7,5	35	
11.	Vi-2/IV-5/11	zárt sorú (Z)	800	15	40	65	70	80	1,5	2,0	0,4	0,6	P=6,0	P=10,5	30	20
12.	Vi-2/IV-5/IZ	szabadonálló (SZ)	1000	22	35		75		1,35		0,6		P=4,0	P=10,5	50	
13.	Vi-2/IV-5/LP-1	kialakult (KA)	–	–	40		65		2,0		0,4		KA		40	
14.	Vi-2/IV-5/LP-2	kialakult (KA)	–	–	30		65		1,2		0,3		KA		35	

*K: közbenső telek

**S: saroktelek

KA=kialakult

6. táblázat: Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület

Vi-3		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.	Vi-3/IV-5/1	szabadonálló (SZ)	2500	–	50	60	1,0	0,25	–	P=10,0	25

GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

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-5/1	szabadonálló (SZ)	5000	35	45	60	2,0	0,0	É=4,0	É=20,0	25
2.	Gksz-2/IV-5/2	szabadonálló (SZ)	3000	40	45	65	1,2	0,0	É=4,0	É=10,5	25
3.	Gksz-2/IV-5/3	szabadonálló (SZ)	5000	50	45	65	1,5	0,0	É=4,0	É=18,0	25

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

8. Közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu)

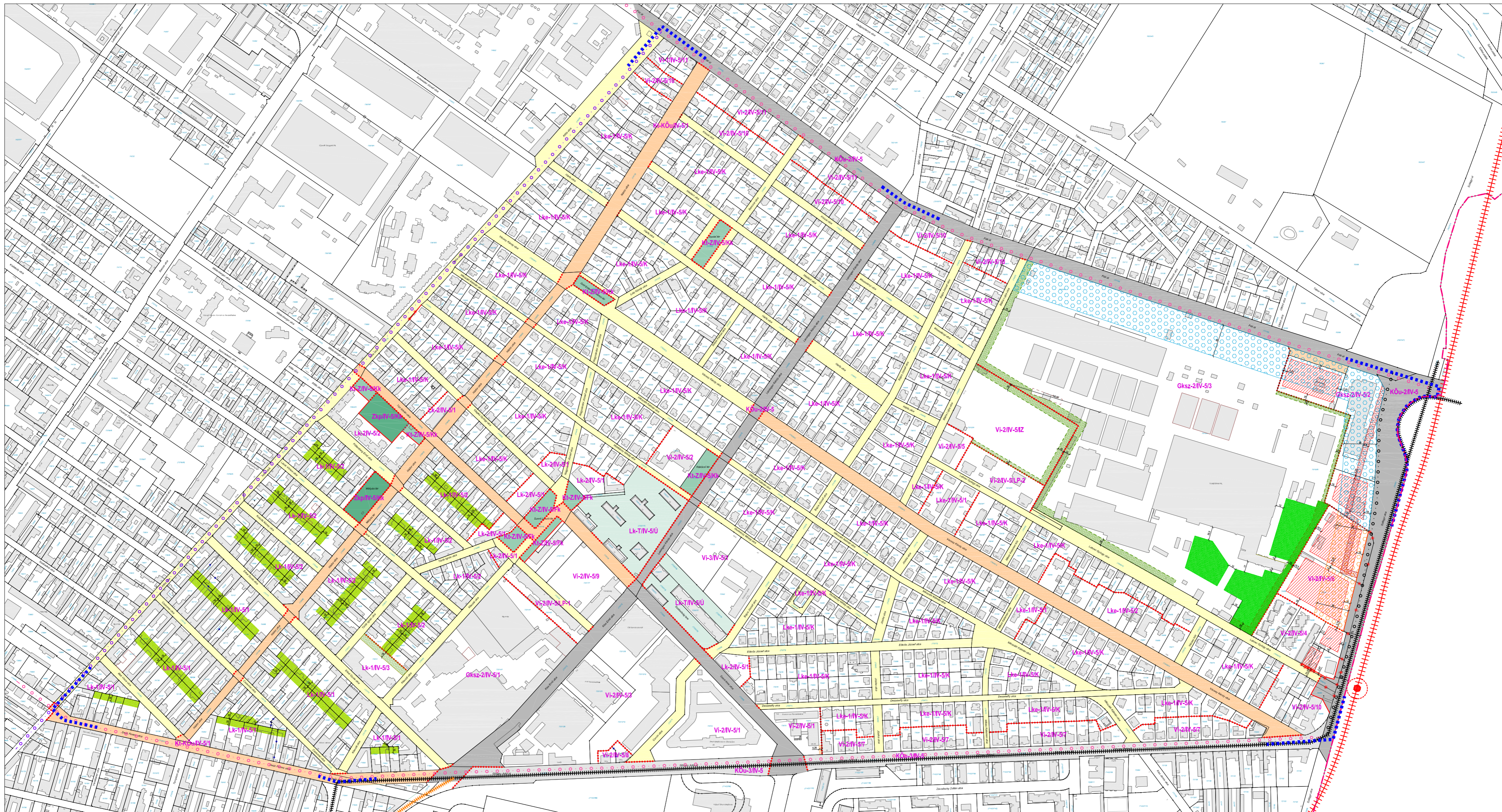
KÖu Kt-KÖu		A	B		C		D
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Beépítési magasság (m) (épület=É)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele	Terepszint felett		Terepszint alatt	min.	max.		
1.	KÖu/IV-5/1	szabadonálló (SZ)	5	–	–	É=4,5	–
2.	KÖu/IV-5/2						
3.	Kt-KÖu/IV-5/1	szabadonálló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

9. Zöldterületek (Zkp, Kt-Z)

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-5/Kk	szabadonálló (SZ)	3	–	–	É=4,5	60
2.	Kt-Z/IV-5/Kk						
3.	Kt-Z/IV-5/Fk	szabadonálló (SZ)	5	80	–	É=4,5	20

3A. melléklet – SZABÁLYOZÁSI TERV – Szabályozási elemek

3B. melléklet – SZABÁLYOZÁSI TERV – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek



A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÖu-2/IV-5)
- Településszerkezeti jelentőségű főút (KÖu-3/IV-5)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KÖu/IV-5/1)
- Egyéb utak, utcák (Kt-KÖu/IV-5/2)
- Közkert (Zkp/IV-5/Kk)
- Kerületi jelentőségű zöldterület (Kt-Z/IV-5)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

- Építési hely
- Kötelező megszüntető jel
- A telek be nem építhető része
- Telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része
- Kötelező védőzöldsáv
- Építési telken belüli védőterület
- 34.§ (6) bekezdés a) pont szerinti rendeltetés korlátozással érintett terület
- 37.§ (3) bekezdés szerinti rendeltetés korlátozással érintett terület
- Kötelező magánút
- Lakótelepi közterület

Javasolt elemek

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ

- Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala (tervezett)
- Kötőpályás tömegközlekedés - villamosvonal nyomvonala (meglévő/tervezett)
- Tervezett kötőpályás tömegközlekedés - metró nyomvonala
- Tervezett metrómegálló

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - meglévő
- Településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Jelen szabályozási terv határa

ALAPTÉRKEPI ELEMEK

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

Aczél Városerőépítész Bt.
 1029 Budapest, Badacsony utca 4.

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

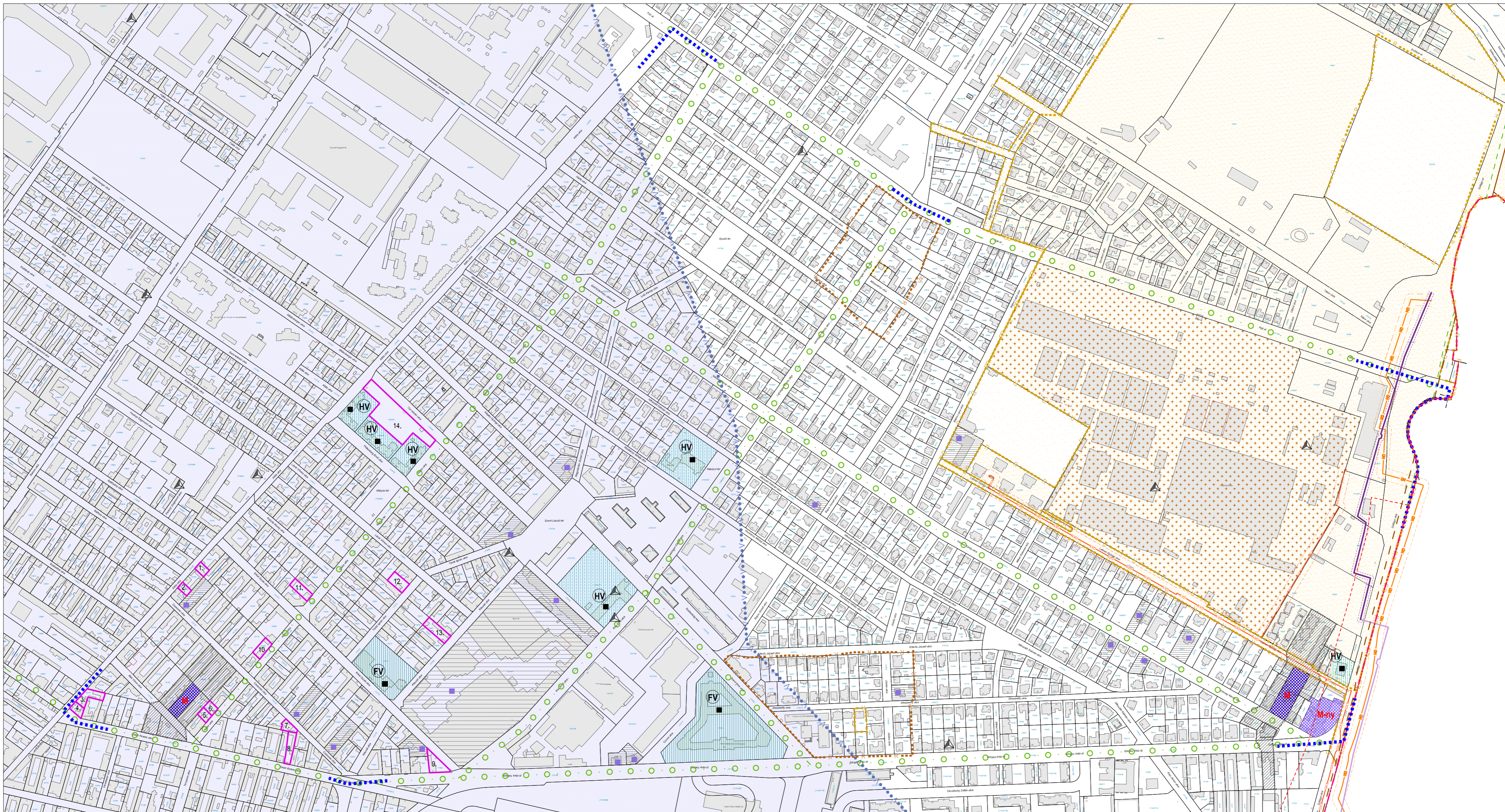
Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
ÚJPEST KERTVÁROS
 városszerkezeti egység

Kerületi Építési Szabályzata
és Szabályozási Terve






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

SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK			
TERVEZŐK	VÁROSRENDEZÉS, ÉPÍTÉSZET	ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉD.	RAJZSZÁM
	Aczél Gábor DLA Kerekes György	TTt/E 01-0022 TTt/E 01-2777	Nemes Zoltán Dobos Ivett
	Márton Melinda Schild Dorottya		KÖZLEKEDÉS.
	Verebély-Papp Tibor KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS		Rhorer Ádám
	Hanczár Zsoltné Órdsze-Béke Ágnes Csima-Takács Judit	TTt/TV 09/2418	dr. Haris Andrea Adorjáné dr. Gyuricza Anna
			1101-0203 TK01-0205 TK01-3157 24-0080 B5CO0J
			KÉSZ-3A
			M=1:4000
			DÁTUM
			2017.10.24.



KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL, A MÉRTEK A HELYSZÍNE N ELLENŐRZENDŐK!





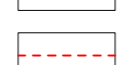
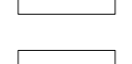
ÖRÖKSÉGVÉDELME - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

-  Műemlék telke
-  Nyilvántartott műemléki érték telke
-  Műemléki környezet telekszomszédság alapján (ex-lege)
-  Régészeti lelőhely határa/területe
-  Régészeti érdekű terület határa



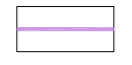


HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELME

-  Fővárosi helyi védett érték
-  Kerületi helyi védett érték

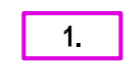
EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

-  Országos vízminőség-védelmi övezet - Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület
-  Vasútvonal védőtávolsága - meglévő
-  Gyorsvasúti vonal térszín alatti szakaszának védelmi zónája (tervi elem) (TSZT adatszolgáltatás)
-  Gyorsvasúti vonal felszíni szakaszának védőtávolsága (tervi elem) (TSZT adatszolgáltatás)


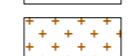
KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

-  Nagynyomású gázvezeték biztonságiövezettel
-  Nagyköznyomású gázvezeték biztonságiövezettel
-  Meglévő távhővezeték felszín alatt
-  Meglévő távhővezeték felszín felett biztonsági övezettel
-  Hírközlési antenna



EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

-  1. Elővásárlási joggal érintett terület határa és sorszáma


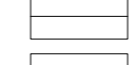
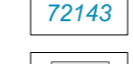


TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK

-  Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor
-  Potenciális talajszennyezett terület (tervi elem)

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK

-  Érvényes szabályozási terv határa (a rendelet hatálya alá tartozó terület)
-  6. melléklet szerinti ingatlanok

ALAPTÉRKEPI ELEMÉK

-  Kerülethatar
-  Telekhatár
-  72143 Helyrajzi szám
-  Meglévő építmény
-  Geodéziailag nem bemért épület


 Acél Városépítész Bt.
 1029 Budapest, Badacsony utca 4.

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

Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest
ÚJPEST KERTVÁROS
 5. számú városzerkezeti egység

Kerületi Építési Szabályzata
és Szabályozási Terve

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

szabályozási terv - védelmek, korlátozások, kötelezettségek

VÁROSRENDEZÉS, ÉPÍTÉSZET	ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉD.	RAJZSZÁM	
Acél Gábor DLA Kerekes György Márton Melinda	Nemes Zoltán Dobos Ivett KÖZLEKEDÉS.	K101-6053 TK01-6265	KÉSZ-3B
Schild Dorottya Verébély-Papp Tibor	Rhorer Adam ÖRÖKSÉGVÉDELME	TK01-3197	
KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS	dr. Harris Andrea Adorjáné dr. Gyuricza Anna	21-0960 BSC06J	M=1:4000
Órdog-Béke Agnes Csima-Takács Judit			DÁTUM 2017.10.24.

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL. A MÉRTEK A HELYSZÍNE N ELLENŐRZENDŐK!

4. melléklet

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

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

		I.		II.		III.	
		lakótelepek		kis- és kertvárosias lakóterület		vegyes rendeltetésű terület	
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
1.a	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1		1	
1.b	lakás, üdülőegység emeletráépítése, tetőtér-beépítése, funkcióváltása esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1		1	
2.a	300 m ² bruttó szintterület alatti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m ² -ig minden megkezdett (a) m ² , e fölött minden megkezdett (b) m ² nettó alapterülete után	10	20	12,5	25	12,5	25
2.b	300 m ² bruttó szintterület feletti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	20		20		20	
3.	szállás jellegű - kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon - önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszoba után	2		2		2	
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	6,5		6,5		6,5	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (a) m ² -e után	30		25		25	
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	30		30		30	
7.a	kulturális – a hitéleti létesítmény kivételével – és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, 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 KERÉKPÁRTÁROLÓK SZÁMA

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

6. melléklet

MEGTARTÁSRA JAVASOLT ÉPÜLETEK

SSZ.	HRSZ	CÍM	RENDELTETÉS	MEGJEGYZÉS
1.	73198	Bajza J. utca 22. (Mikszáth K. u. 54.)	lakóépület	épült: 1920. körül, késő szecessziós stílusban
2.	75103/3	Blaha L. utca 9. (Lahner Gy. u. 2/A)	munkás nőotthon	épült: 1942. építész: id. Janáky István szobrász: Borberek Kovács Zoltán
3.	70112	Csokonai utca 4.	lakóépület	épült: 1860. körül és 1910. körül, eklektikus stílusban Lebstück Mária emléktáblája
4.	70077	Csokonai utca. 28.	lakóépület	épült: 1880. körül, eklektikus stílusban
5.	70082	Csokonai utca 38.	Idősek Otthona	épült: 1890. körül, eklektikus stílusban KALOT székház
6.	73314/1	Erkel Gyula utca 30. (Kiss Ernő u. 2.)	Magyar Pamutipari Vállalat	épült: 1880. körül, eklektikus stílusban
7.	71860	Erkel Gyula utca 41.	lakóépület	épült: 1920. körül késő szecessziós stílusban
8.	73312/7	Görgey A. út 24/A	lakóépület	épült: 1927. késő szecessziós stílusban
9.	73312/6	Görgey A. út 24/B	Egykori óvoda, rendőrség	épült: 1927. késő szecessziós stílus
10.	73101	Jósika utca 7. (Desseffy u. 22.)	lakóépület	épült: 1910. körül, szecessziós stílusban
11.	73314/2	Klauzál utca 9. (Szent László tér 1. és Kiss Ernő u. 4.)	lakóépület	épült: 1920. körül késő szecessziós stílusban
12.	73458	Szent László tér 4-5. (Türr I. u. 37.)	lakóépület	épült: 1957-1958 építész: Pintér Béla sgraffito: Domanovszky Endre
13.	73424	Szent László tér 8. (Nagysándor József u. 2., Klapka György u. 34.)	lakóépület	épült: 1957-1958 építész: Pintér Béla sgraffito: Göllner Miklós, Kádár György
14.	75062	Vécsey K. utca 100.	villa	épült: 1900. körül, eklektikus stílusban
15.	73144	Vécsey K. utca 101	villa	épült: 1900. körül eklektikus stílusban
16.	73141	Vécsey K. utca 107.	villa	épült: 1910. körül szecessziós stílusban
17.	75071	Vécsey K. utca 108. (Vécsey köz 2.)	villa	épült: 1900. körül. eklektikus stílusban

7. melléklet

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

SORSZÁM	HELYRAJZI SZÁM	CÍM	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL
1.	70108	Attila utca 55.	Rendezett településfejlődés biztosítása (környező karakterhez illeszkedő telektstruktúra kialakítása)
2.	70110	Attila utca 51.	Rendezett településfejlődés biztosítása (környező karakterhez illeszkedő telektstruktúra kialakítása)
3.	70147	Attila utca 37.	Rendezett településfejlődés biztosítása (környező karakterhez illeszkedő telektstruktúra kialakítása)
4.	70148	Attila utca 37.	Rendezett településfejlődés biztosítása (környező karakterhez illeszkedő telektstruktúra kialakítása)
5.	70141	Nádor utca 4/A.	Rendezett településfejlődés biztosítása (környező karakterhez illeszkedő telektstruktúra kialakítása)
6.	70142	Nádor utca 4/B.	Rendezett településfejlődés biztosítása (környező karakterhez illeszkedő telektstruktúra kialakítása)
7.	70070	Csokonai utca 27/A.	Rendezett településfejlődés biztosítása (környező karakterhez illeszkedő telektstruktúra kialakítása)
8.	70056	Deák Ferenc utca 26/B.	Rendezett településfejlődés biztosítása (környező karakterhez illeszkedő telektstruktúra kialakítása)
9.	71862	Deák F. utca 12, Erkel Gy. utca 43.	Rendezett településfejlődés biztosítása (környező karakterhez illeszkedő telektstruktúra kialakítása)
10.	70120	Nádor utca 12.	Rendezett településfejlődés biztosítása (környező karakterhez illeszkedő telektstruktúra kialakítása)
11.	73546	Nádor utca 20.	Rendezett településfejlődés biztosítása (környező karakterhez illeszkedő telektstruktúra kialakítása)
12.	73524	Török Ignác utca 18.	Rendezett településfejlődés biztosítása (környező karakterhez illeszkedő telektstruktúra kialakítása)
13.	73507	Klauzál utca 20.	Rendezett településfejlődés biztosítása (környező karakterhez illeszkedő telektstruktúra kialakítása)
14.	73604/4	Türr István utca 1-11.	Közösségi érdekű településfejlesztési cél (zöldterület).

8. melléklet

MŰHELY-RENDELTETÉS ESETÉN VÉGEZHETŐ GAZDASÁGI TEVÉKENYSÉGEK

	TEVÉKENYSÉG
1.	alsóruházat gyártása
2.	ágybetét gyártása
3.	áramelosztó, -szabályozó készülék gyártása
4.	bőr, szőrme kikészítése
5.	bőrruházat gyártása
6.	csap, szelep gyártása
7.	csapágy, erőátviteli elem gyártása
8.	csiszolótermék gyártása
9.	csomagolás
10.	egészségügyi kerámia gyártása
11.	egyéb bútor gyártása
12.	egyéb fa-, parafatermék, fonottáru gyártása
13.	egyéb kerámiatermék gyártása
14.	egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása
15.	egyéb műanyag termék gyártása
16.	egyéb papír-, kartontermék gyártása
17.	egyéb ruházat, kiegészítők gyártása
18.	egyéb textiláru gyártása m. n. s., kivéve a 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 textiláru 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