

Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2018 (VI.11.) önkormányzati rendelete

Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról

Hatályos: 2024. 03. 26

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

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. Fejezet

A RENDELET ALKALMAZÁSA ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK

1. A rendelet alkalmazása és hatálya

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros IV. kerület Újpest közigazgatási területén az [1. melléklet](#)ben lehatárolt 7. számú városszerkezeti egységre, Megyer kertváros területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen (továbbiakban: a Területen) területet felhasználni, építési munkát végezni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani a rendelet, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.

(3) A Területen

a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló [314/2012. \(XI. 8.\) Korm. rendelet](#) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel;

b) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló [253/1997. \(XII. 20.\) Korm. rendelet \(továbbiakban: OTÉK\)](#) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel;

c) a Településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglalt rendelkezésekkel

együtt kell alkalmazni.

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

2. § A rendelet mellékletei:

a) [1. melléklet](#): A településszerkezeti egységek területi lehatárolása;

b) [2. melléklet](#): Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;

- c) 3A. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek;
- d) [3B. melléklet](#): Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek;
- e) [4. melléklet](#): Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma;
- f) [5. melléklet](#): Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma;
- g) [6. melléklet](#): Megtartásra javasolt építmények;
- h) [7. melléklet](#): Tervezett elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
- i) [8. melléklet](#): Műhely rendeltetés esetén végezhető tevékenységek

2. Értelmező rendelkezések

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Értékvédelem alatt lévő épület*: a műemlék, a főváros helyi egyedi és a kerületi helyi egyedi védett érték együttesen.

2. *Főépület*: az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.

3. *Gyalogos járdafelület*: a járdának a berendezési-, valamint a zöldsáv keresztmetszetével csökkentett, kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető része.

4. *Gyalogos kapcsolat*: kizárólag gyalogos közlekedést szolgáló, a 3A. mellékleten jelölt helyen legalább 3 méter szélességben időbeni korlátozás nélkül kialakított, közhasználat céljára átadott terület.

5. *Közhasználat céljára átadott terület*: Telek – erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználat számára – korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással – megnyitott része.

6. *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.

7. *Lapostető*: a legfeljebb 10%-os lejtésű tető.

8. *Melléképület*: a fő épületet kiszolgáló, kiegészítő önálló épület:

a) járműtároló (személygépkocsi-, motorkerékpár-, kerékpár-, csónak- és kertimunkagéptároló);

b) háztartással kapcsolatos tároló, nyári konyha, mosókonyha, szárító;

c) műhely;

d) tüzelőanyag, szerszámkamra;

e) sport
rendeltetésű épület.

9. *Mélygarázs*: a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára kialakított önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.

10. *Műhely rendeltetés*: épületben vagy építményben kialakított, kizárólag a [8. melléklet](#)ben 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.

11. *Saroktelek*: az az építési telek, amelyet legalább két szomszédos oldalhatára mentén közút, vagy közforgalom számára megnyitott magánút határol.

12. *Sorgarázs*: egymás mellé sorolt, több egységből álló, önálló garázsépítmény.

13. *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 ($szm=szmá+szmp$).

14. *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.

15. *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.

4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

5. § (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, továbbá a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, útsorfa minőségű faegyedekből álló, várostűrő növényzetet kell telepíteni a fák közműmentes életterének biztosítása mellett. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

(2) A KÖu és Kt-Kk övezeti jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.

(3) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál, továbbá a legalább 14 méter szélességű közterületek átépítése során biztosítani kell az útpályával párhuzamos legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zóldsávba ültetett, kétoldali fasor kialakításának lehetőségét.

(4) A 3A. mellékleten a „telek zöldfelületként fenntartandó része” elemmel jelölt területén

- a) épület nem helyezhető el,
- b) a burkolt felületek aránya
- ba) közhasználatú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 40%,

bb) egyéb esetben legfeljebb 20% lehet.

5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás

6. § (1) Közterület alá építményrész nem nyúlhat.

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

6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek

7. § (1) Új magánút csak a Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet területén alakítható ki.

(2) A magánút legkisebb szélessége 14 méter lehet.

(3) Magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.

(4) 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.

(5) Közhasználat céljára átadott területen a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.

III. Fejezet

EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

7. Telekalakítás

8. § (1) A 3A. mellékleten szabályozási vonal által közterületté váló telekrészen álló épület szintterülete nem növelhető.

(2) A Területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.

(3) Azoknak a telektömböknek az esetében, ahol legalább a telkek 2/3-ad részén már áll épület, a kialakult telkek legfeljebb az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret kétszeresének megfelelő mértékig vonhatók össze, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.

(4) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet.

(5) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.

(6) 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 [2. melléklet](#)ben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek;
- b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsóterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak;
- c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható.

(8) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára az építési övezetre, övezetre meghatározott „a kialakítható legkisebb telek” területe, legkisebb telekszélesség, és mélység előírásoktól eltérő – műszakilag szükséges – méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha a közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik.

8. Elővásárlási jog

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

IV. Fejezet

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

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

(2) Egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.

(3) Az Lke-1 jelű építési övezetben lévő építési telken keletkező csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, a csapadékvizet építési telken belül kell helyben tartani, elszikkasztani.

(4) Feleslegessé vált közműhálózatot, szolgáltató hálózatot, vagy létesítményt el kell távolítani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

(5) Az Lk-2/IV-7/1, Lk-2/IV-7/2, Vi-2/IV-7/1, Vi-2/IV-7/2, Vi-2/IV-7/3, Vi-2/IV-7/5, Vi-2/IV-7/6 és Vi-2/IV-7/7 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 vízelvező árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat szerint.

V. Fejezet

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

9. A beépítésre vonatkozó előírások

11. § (1) A [2. melléklet](#) szerint kialakult beépítési módú területen – amennyiben a 3A. melléklet másként nem jelöli – új épület az alábbiak szerint helyezhető el:

a) új beépítés esetén az építési vonal a szomszédos, kialakult beépítés utcai homlokzati síkjához illeszkedő vonal, 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 a két szomszédos telek kialakult előkert méretének megfelelő előkertet kell kialakítani, egymástól eltérő méretű szomszédos előkertek esetén az 5,0 méterhez közelebbi méretű előkerthez kell csatlakozni;

b) szabadon állóan kizárólag a 14 méternél szélesebb telek építhető be;

c) 14 méter, vagy kisebb telekszélesség esetén új épület az oldalhatáron helyezhető el és az építési helyet 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 kell igazodni;

- d) meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet;
- e) az egyes telkeken a melléképület az övezeti előírások keretei között legfeljebb 3,0 méter építménymagassággal és legfeljebb 6,0 méter tetőgerinc-, illetve határfal-magassággal létesíthető.

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

(3) A lakó és vegyes területek építési övezeteinek telkein – övezeti előírás eltérő szabályozása kivételével – minden legkisebb kialakítható telekméret után legfeljebb egy főépület létesíthető.

12. § (1) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé sorgarázs nem helyezhető el.

(2) 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.

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

(4) A Területen haszonállat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

(5) A Területen üzemanyag-töltő állomás – amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(6) Beépítésre szánt területen épület kizárólag belterületen helyezhető el.

10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés

13. § (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 mód illeszkedik a környező ingatlanok kialakult vagy átalakuló beépítéséhez, valamint
- b) a közvetlenül szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem zavarja.

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

11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások

14. § (1) A KÖu és a Kt-Kk/IV–7/1 jelű övezetek menti telkeken

- a) a Vi jelű építési övezetekben többszintes épületek földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 40%-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen,
- 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 3,0 méter szélességet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén legalább 3,0 méter kell, hogy legyen,
 - bb) 3,0 méter szélességet meghaladó méretű előkert esetén legalább 1,5 méter kell, hogy legyen,

bc) az igazolhatóan 1950 előtt épült lakóépület eredeti nyílászáró renddel és vakolatarchitektúrával megtartott teljes, utcai homlokzata esetén, az eredeti épületkontúrón belül 0,0 méter is lehet.

(2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, a telekre előírt 300 férőhelyszámot el nem érő parkolószám esetén közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázskapuk 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. § A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy

- a) az előkertben – az jogszabályban megengedett építményeken túlmenően – csak épületben, épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépkocsitároló, a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el, valamint
- b) a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon. Az előírástól eltérni csak ott szabad, ahol
 - ba) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke, vagy
 - bb) a beépítés megengedett legnagyobb mértékenem indokolja, vagy a csatlakozási szabályok alkalmazása nem teszi lehetővé az érvényesítését.

13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

16. § (1) Hátsókertben újonnan elhelyezett melléképület(ek) és melléképítmény(ek) hátsó telekhatárral párhuzamos összes homlokzati hossza nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50%-a.

(2) Műhely és sport rendeltetésű melléképület kizárólag építési helyen belül helyezhető el.

(3) Meglévő beépítés esetén melléképületben gépjárműtárolókat úgy lehet létesíteni, hogy

- a) a szomszédos telkeken álló melléképületekkel lehetőleg tömbösített formában épüljenek,
- b) 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 méter párkánymagassággal létesíthető úgy, hogy az épület legmagasabb pontja legfeljebb 6,0 méter lehet.

VI. Fejezet

KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKKEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK

14. Légi közlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó szabályok

17. § Helikopter leszállóhely csak egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetés elhelyezése esetén 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 két kategóriára oszlik:

- a) kertvárosias és kisvárosias lakóterületek: az Lk-2 és Lke-1 jelű építési övezetek;
- b) vegyes rendeltetésű területek: az [a\) pont](#)ban fel nem sorolt építési övezetek.

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a [4. melléklet](#)ben meghatározottak szerinti mértékben, a [19. §](#)-ban meghatározott esetek kivételével az adott ingatlanon belül kell teljesíteni.

(3) A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendők. 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 egyes övezetekben elhelyezendő rendeltetések esetében nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.

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

- a) meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben műszaki szempontból nem alakítható ki;
- b) meglévő épület átalakításánál a telekre való be- és kihajtás műszakilag nem biztosítható valamint forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
- c) a telek geometriai méretei (10 m-nél keskenyebb telekszélesség vagy 30 m-nél kisebb telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;
- d) a telken értékvédelem alatt lévő épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
- e) a telken a [6. melléklet](#)ben szereplő építmény esetén, ha az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
- f) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet található, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
- g) a már meglévő úszótelken elhelyezkedő épület esetében az épület bővítése, vagy a rendeltetési egységeinek, valamint az épület egészének rendeltetésváltogatása történik;

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség legfeljebb 50%-a biztosítható közterületi új parkoló építésével új szociális bérlakás építése, vagy meglévő bővítése esetén.

(3) Az [\(1\)–\(2\) bekezdés](#)ben fel nem sorolt esetekben a parkolóhely-létesítési kötelezettség 12%-a, de legfeljebb 9 darab biztosítható közterületen új parkoló építésével.

(4) Emelőszerkezetes parkoló-berendezésen, parkológépen biztosított parkolóhely

- a) kizárólag épületen belül, vagy építményben, és csak személygépkocsi elhelyezése céljából, kizárólag az önálló gépjármű használatot biztosító módon telepíthető;
- b) a [4. melléklet](#) szerint meghatározott parkolóhely-létesítési kötelezettség legfeljebb 20%-ának mértékéig telepíthető;
- c) a [4. melléklet](#) szerint meghatározott parkolóhely létesítési kötelezettségen felül számbeli korlátozás nélkül telepíthető;
- d) közforgalmú parkolóházban és garázsban korlátozás nélkül telepíthető.

16. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

20. § (1) Minden új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési lehetőséget az [5. melléklet](#) szerint kell biztosítani.

(2) A legalább 5 önálló lakó rendeltetési egységet tartalmazó épületek, valamint a legalább 15 db kerékpártároló-létesítési kötelezettségű funkció esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből – földszinten, magasföldszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.

(3) A [\(2\) bekezdés](#) szerinti helység 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) 35 –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 egységenként legalább 30 m² kell, hogy legyen.

17. A szükséges autóbusz tárolók biztosításának szabályai

21. § Új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához, azok minden megkezdett 200 férőhelye után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani, az alábbi esetekben:

- a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű rendeltetési egységnél,
- b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,
- c) 300 munkavállalónál többet foglalkoztató ipari, raktározási telephelyeken,
- d) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

18. A szükséges tehergépjármű tárolók biztosításának szabályai

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

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VIII. Fejezet

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

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

19. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

24. § (1) A telek építési övezet által előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.

- (2) A 3A. mellékleten jelölt „kötelező védőzöldsáv” elemmel jelölt területen
- a) nagy koronát növesztő, várostűrő, lombhullató fák telepítendőek 3–3 m-es sortávolsággal és 6–6 m-es tőtávolsággal,
 - b) a védőzöldsáv telekhatár felőli külső szélén 1 sor cserjesáv telepítendő, a szabad felületek füvesítendőek,
 - c) a burkolt felületek összterülete a 20%-ot nem haladhatja meg.
- (3) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell biztosítani, fánként minimum 4 m² termőföldterület biztosításával.
- (4) Vi–1, Vi–2, Gksz–1 és Gksz–2 jelű építési övezetekben az 500 m²-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni, kivéve a Vi–2/IV–7/7 jelű építési övezet területén létesülő gépjármű parkolók födémét.

IX. Fejezet

LAKÓTERÜLETEK

20. Lakóterületek általános előírásai

25. § (1) A lakóterületi építési övezetek területén elhelyezhető épület – a lakóterületeken elhelyezhető rendeltetéseken túl – műhely rendeltetést is tartalmazhat.

(2) A lakóterületi építési övezetek területén

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

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

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

(4) Lakóterületen – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – kizárólag a KÖu jelű övezetek menti teleksorban helyezhető el 1000 m²-t meghaladó, de legfeljebb 1500 m² nettó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.

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

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

helyezhető el.

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

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

(2) Meglévő beépítés esetén a 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 ne korlátozza.

(3) A parkolásra fordítható szintterületi mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.

21. Kisvárosias lakóterületek előírásai (Lk)

27. § (1) Az **Lk-2/IV-7** jelű építési övezetek területei a városrész laza beépítésű kisvárosias lakóterületei.

(2) Az építési övezetek területén lakóépületben kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető.

(3) Új épület elhelyezése esetén a melléképületek közül kizárólag járműtároló létesíthető.

(4) Új beépítés esetén a jogszabályokban a lakásokhoz előírt számú parkoló legalább 60%-át a pincszinten vagy az épület földszintjén kell elhelyezni, önálló garázsépület – a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető.

(5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az [2. melléklet 1. pontja](#) tartalmazza.

28. § (1) Az **Lk-2/IV-7/1** és az **Lk-2/IV-7/2** jelű építési övezetek területén

a) épület vízszintesen mért utcai vetületi homlokzathossza legfeljebb 65,0 méter lehet,

b) minden teljes 80 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,

c) egy telken több főépület is létesíthető,

d) földszinti lakások kialakítása esetén a földszinti padlószint magassága legalább 0,6 méter és legalább MÁSZ + 1,3 mBf magasságú lehet,

e) legfeljebb 1000 m² bruttó kereskedelmi célú szintterület helyezhető el,

f) terepszint alatti beépítés kizárólag gépjárműtároló és a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek létesítése céljára alakítható ki,

g) hulladéktartály- tároló önálló építményként nem létesíthető,

h) sorgarázs nem helyezhető el.

(2) Az **Lk-2/IV-7/1** és az **Lk-2/IV-7/2** jelű építési övezetek területén sport rendeltetés kivételével új beépítés használatbavételekor

a) a Váci út Szilaspatak utcai csomópontjának, valamint a Szilaspatak utca és a kiszolgáló úthálózat Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszainak, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak működniük kell, és

b) a telek legközelebbi határától egy üzemelő közösségi közlekedési járat megállójának 300 méter sugarú körön belül kell elhelyezkednie.

(3) Az **Lk-2/IV-7/1** jelű építési övezet területén

a) 25 méternél kisebb mélységű telekrészen kizárólag földszintes épület létesíthető,

b) a hátsókert legalább a homlokzatmagasság fele és legalább 3,0 méter,

c) sport rendeltetés esetén a sportpályák területének legalább 50%-ban élőfüves kialakításának kell lennie és a [2. melléklet](#)ben meghatározott zöldfelület legkisebb mértéke 30%.

29. § (1) Az **Lk-2/IV-7/3**, **Lk-2/IV-7/4** és **Lk-2/IV-7/5** jelű építési övezet területén a lakásszám nem növelhető.

(2) Az **Lk-2/IV-7/7** és az **Lk-2/IV-7/8** építési övezetek területén minden teljes 175 m² telekterület után legfeljebb egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Az **Lk-2/IV-7/közmű** építési övezet kizárólag közmű létesítmények elhelyezésére szolgál.

22. Kertvárosias lakóterületek előírásai (Lke)

30. § (1) Az **Lke-1/IV-7** jelű építési övezetek jellemzően intenzív beépítésű kertvárosias, 7,5 méteres épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezetekben – amennyiben az építési előírások másképp nem rendelkeznek – minden teljes 200 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.

(3) Az építési övezetekben a kötelező előkertben felszíni parkoló nem létesíthető.

(4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a [2. melléklet 2. pontja](#) tartalmazza.

(5) Az **Lke-1/IV-7/1** és az **Lke-1/IV-7/2** jelű építési övezetben az ikresen csatlakozó, azonos szintszámú épületek utcai párkánymagassága nem lehet eltérő, de legalább 3,5 méter legyen.

(6) Az **Lke-1/IV-7/3** jelű építési övezetben az utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a [2. melléklet](#)ben meghatározott legnagyobb épületmagasságot.

(7) Az **Lke-1/IV-7/I** jelű építési övezet területén kizárólag a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltatási rendeltetések helyezhetők el, ahol lakás kizárólag a személyzet számára helyezhető el.

X. Fejezet

VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET

23. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

31. § (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 [\(1\) bekezdés](#)ben foglaltakon túl – az intézményterületeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) iroda,
- b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató,
- d) hitéleti,
- e) sport,
- f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység és
- 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) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek az építési övezetek területén

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület,
- b) ipari, nagykereskedelmi, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület, és
- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(4) Az építési övezetek területén melléképítmények közül

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

e) zászlótartó oszlop
helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.

(6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

(7) A parkolásra fordítható szintterületi mutató – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.

(8) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az [2. melléklet 3. pontja](#) tartalmazza.

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

32. § (1) A **Vi-1/IV-7/1** és a **Vi-1/IV-7/2** jelű építési övezet területe elsődlegesen vegyes rendeltetésű intézmények elhelyezésére szolgál, ahol

- a) gazdasági kiszolgáló felület a Váci út felől nem helyezhető el, és egyéb területeken a főépület részeként kell kialakítani, és
- b) az előírt számú parkoló legalább 50%-át épületen belül a földszinten, vagy pinceszinten kell elhelyezni.

(2) A **Vi-1/IV-7/1** jelű építési övezet területén közvetlen Váci úti gépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható.

(3) A **Vi-1/IV-7/1** és a **Vi-1/IV-7/2** jelű építési övezet területén új beépítés használatbavételekor a Váci út Szilaspaták utcai csomópontjának, valamint a Szilaspaták utca és a kiszolgáló úthálózat Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszainak, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak működniük kell.

(4) A **Vi-1/IV-7/2** jelű építési övezet területén önálló irodarendeltetés nem létesíthető.

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

33. § (1) A **Vi-2/IV-7/1** jelű építési övezet területe jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló meglévő és hosszútávon megmaradó közintézmények területeinek építési övezetei.

(2)¹ A **Vi-2/IV-7/2** jelű építési övezet területén

- a) lakásrendeltetés megengedett, de a Fóti út felé földszinti lakóhelyiség nem helyezhető el,
- b) a Fóti út mentén meglévő épület közterület felőli földszinti épületraktusában lakás célú funkcióváltás nem lehetséges,
- c) minden teljes 80 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,
- d) 500 m²-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, vagy épület részét képező rendeltetési egység kizárólag a Fóti út mentén helyezhető el,
- e) a Fiumei út mentén a sportrendeltetés nem szüntethető meg,
- f) a létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót terepszinten is el lehet helyezni, de kizárólag fásított parkolóként kialakítva, kivéve a Fóti út menti telkek esetén, ahol új, többszintes épület létesítése a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni,

g) a 75831/3, 75831/4, 75831/5 és 75831/6 hrsz.-ú telkek csatlakozó telekhatárai közötti telekhatárrendezés során az oldal- és a hátsókert mértéke meglévő épület esetén az épület és a tényleges területhasználat határa szerinti kerítésvonal közötti távolság,

- h) sportrendeltetésű épület létesítése esetén a [2. melléklet](#)ben meghatározott legkisebb megengedett épületmagasság figyelmen kívül hagyható,
- i) a [2. melléklet](#)ben meghatározott Fóti út menti saroktelek kedvezményes beépítési paraméterek legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékéig alkalmazhatók.
- (3) A **Vi-2/IV-7/2** és **Vi-2/IV-7/3** jelű építési övezetben a parkolásra fordítható szintterületi mutató terepszint feletti beépítés esetén is felhasználható.
- (4) A **Vi-2/IV-7/3** és a **Vi-2/IV-7/4** jelű építési övezetben a Fóti út, Megyeri út és Váci út menti telkeken
- a) a saroktelek kedvezményes beépítési paraméterei legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékig alkalmazhatók,
 - b) a lakásrendeltetés megengedett, de közterület felé földszinti lakóhelyiség nem helyezhető el,
 - c) meglévő épület közterület felőli földszinti épületraktusában lakás célú funkcióváltás nem lehetséges,
 - d) minden teljes 80 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
- 34. § (1)** A **Vi-2/IV-7/5** jelű Szilas-patak menti vegyes, jellemzően kiskereskedelmi rendeltetésű intézmények építési övezete, ahol
- a) lakó rendeltetés is elhelyezhető és földszinti lakások kialakítása esetén a földszinti padlószint magassága legalább 0,6 méter és legalább MÁSZ + 1,3 mBf magasságú lehet,
 - b) minden teljes 50 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,
 - c) épület vízszintesen mért utcai vetületi homlokzathossza legfeljebb 65,0 méter lehet,
 - d) kereskedelmi funkciót elhelyezni, vagy ilyen célra helyiségeket átalakítani csak az épület földszintjén lehet,
 - e) terepszint alatti beépítés kizárólag gépjárműtároló és a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiségek létesítése céljára alakítható ki,
 - f) sorgarázs nem helyezhető el,
 - g) a kereskedelmi és gazdasági célú szabadtéri anyag tárolás nem megengedett,
 - h) a terület kiszolgálására új gazdasági bejárat a kialakítandó belső közterületi hálózatról nyitható.
- (2) A **Vi-2/IV-7/5** jelű építési övezet területén új beépítés használatbavételekor a Baross utca Erdősor út – Óceánárok utca közötti szakaszának és az Újpesti temető északi határán a Megyeri út – Baross utca közötti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőútnak, valamint a tervezett kiszolgáló úthálózat Baross utcával kapcsolatot biztosító szakaszának, továbbá az adott telekkel határos szakaszoknak működniük kell, és
- c) a beépítés telkének legközelebbi határától egy üzemelő közösségi közlekedési járat megállójának 300 méter sugarú körön belül kell elhelyezkednie.
- 35. § (1)** A **Vi-2/IV-7/6** jelű építési övezet a Petőfi laktanya területén elsődlegesen vegyes rendeltetésű intézmények elhelyezésére szolgál, ahol
- a) lakó rendeltetés is elhelyezhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el,
 - b) minden teljes 30 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,
 - c) sport rendeltetésű épület létesítése esetén a [2. melléklet](#)ben meghatározott legkisebb megengedett épületmagasság figyelmen kívül hagyható,
 - d) sport rendeltetés esetén a sportpályák területének legalább 50%-ban élőfüves kialakításának kell lennie és a [2. melléklet](#)ben meghatározott zöldfelület legkisebb mértéke 15%.

(2) A **Vi-2/IV-7/6** jelű építési övezet területén sport rendeltetés kivételével új beépítés használatbavételekor

- a) a Váci út Szilaspatak utcai csomópontjának, valamint a Szilaspatak utca és kiszolgáló úthálózat Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszainak, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak működniük kell, és
- c) a telek határától egy üzemelő közösségi közlekedési járat megállójának 300 m sugarú körön belül kell elhelyezkednie.

(3) A **Vi-2/IV-7/7** jelű építési övezet a Hunyadi laktanya területén elsődlegesen vegyes rendeltetésű intézmények, nagy alapterületű kereskedelmi létesítmények és egyéb rendeltetések elhelyezésére szolgál, ahol

- a) nagykereskedelmi rendeltetésű épület is elhelyezhető,
- b) az építhető bruttó szintterület legfeljebb 85%-án lehet kereskedelmi rendeltetés,
- c) üzemanyagtöltő állomás is elhelyezhető,
- d) a rendeltetések kiszolgálásához kialakítandó parkolóknak legfeljebb a fele helyezhető el a Váci út felőli közterületi telekhatár és az épület között,
- e) közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázskapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 35%-a, de telkenként legfeljebb 50 m lehet.

(4) A **Vi-2/IV-7/5**, **Vi-2/IV-7/6** és **Vi-2/IV-7/7** jelű építési övezet területén 2000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterület létesíthető.

(5) A **Vi-2/IV-7/7** jelű építési övezet területén új beépítés használatbavételekor Váci út Szilaspatak utcai csomópontjának, valamint a Szilaspatak utcának az adott telekkel határos és a Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszának működni kell.

(6) A **Vi-2/IV-7/7** jelű építési övezet területén közvetlen Váci úti gépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható, kivétel a közcélú üzemanyagtöltő állomás funkció.

(7) A [3B. melléklet](#)en „Hulladéklerakóként nyilvántartott terület”-ként jelölt, **Vi-2/IV-7/5** és **Vi-2/IV-7/7** jelű építési övezeteket érintő területen megengedett rendeltetések csak abban az esetben helyezhetők el, ha külön jogszabály szerint kármentesítést igénylő szennyezés nem található a területen.

XI. Fejezet

GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

26. Gazdasági területek általános előírásai (Gksz)

36. § (1) A **Gksz** jelű építési övezetek jellemzően a kereskedelmi, szolgáltató terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetekben – amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el:

- a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás, 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.

(3) A [\(2\) bekezdés](#)ben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.

(4) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az [\(2\) bekezdés](#)ben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.

(5) Az építési övezetek területén melléképítmények közül

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

helyezhető el.

37. § (1) 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.

(2) Az építési övezetekben az új épület – KÖu és Kt jelű övezetek felé néző – közterületek felőli homlokzatmagassága nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

(3) Az építési övezetekben az egyes önálló épületeket úgy kell elhelyezni, valamint az összetett rendeltetésű épületeket, és az azokkal összefüggő, telken belüli gazdasági forgalmat, a szállítás és a rakodás felületeit úgy kell kialakítani, hogy az az esetleg szomszédos, valamint környező lakó- vagy intézményi főrendeltetésű épületek rendeltetészerű használatát ne korlátozza.

(4) Ahol a terület lakóterülettel határos, vagy attól csak lakóútca választja el, ott a területen létesíthető üzemi funkció új gazdasági bejárata, és új teherforgalmú kapu lakóterület felől nem nyitható.

(5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az [2. melléklet 4. pontja](#) tartalmazza.

27. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz–1)

38. § A **Gksz–1/IV–7** jelű építési övezet elsősorban nagy alapterületű kereskedelmi létesítmények elhelyezésére szolgál, de egyéb rendeltetés is elhelyezhető, ahol

- a) az építhető bruttó szintterület legfeljebb 75%-án lehet kereskedelmi rendeltetés,
- b) a rendeltetések kiszolgálásához kialakítandó parkolóknak legfeljebb a fele helyezhető el a főforgalmi út felőli közterületi telekhatár és az épület között.

28. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz–2)

39. § (1) A **Gksz–2/IV–7/1** jelű építési övezet telkei a Váci út menti gazdasági területek, ahol

- a) a kereskedelmi és gazdasági célú szabadtéri anyagtárolás nem megengedett,
- b) ingatlan kiszolgálására új gazdasági bejárat a Váci útról közvetlenül nem nyitható,
- c) a Váci út menti 15 méteres teleksávban új épület nem helyezhető el.

(2) A **Gksz–2/IV–7/E** jelű építési övezet elektromos alállomás területe, ahol kizárólag az elektromos ellátást biztosító és ahhoz szorosan kapcsolódó rendeltetések és a csapadékelvezetést biztosító létesítmények, telepek, mérnöki létesítmények, műtárgyak helyezhetőek el rendeltetéstől függően terepszint felett, illetve terepszint alatt a technológiától függő beépítési paraméterekkel helyezhetőek el.

XII. Fejezet

KÜLÖNLEGES TERÜLET

29. Temető területe (K–T)

40. § (1) A **K–T/IV–7** jelű építési övezet a Megyeri úti temető és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál, ahol

- a) állandó emberi tartózkodásra alkalmas önálló rendeltetési egység vagy helyiség – a temető működtetésével, őrzésével, illetve fenntartásával összefüggő tevékenységet szolgáló épület helyiségét kivéve – és
- b) termelő vagy üzemi tevékenységre szolgáló épület

nem helyezhető el.

(2) A koporsó elhelyezésére alkalmas sírbolt felépítmények alapterülete legfeljebb 15 m², magassága legfeljebb 3 méter lehet. Az egyes sírboltépítmények között legalább 2 méter távolságot szabadon kell hagyni.

(3) Urnafal legfeljebb 2,5 méter magassággal létesíthető.

(4) A működő temetőt határoló növénytávban közösségi kegyeleti hely, kegyeleti létesítmény elhelyezhető.

(5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az [2. melléklet 5. pontja](#) tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

XIII. Fejezet

AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

41. § (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 külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

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

XIV. Fejezet

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

30. Közlekedési területek általános előírásai (KÖu, Kt-Kk)

42. § (1) A **KÖu–2/IV–7** jelű övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A **KÖu–3/IV–7** jelű övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(3) A **KÖu–2/IV–7** és a **KÖu–3/IV–7** jelű övezetek területén az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(4) A **Kt-Kk/IV-7/1** jelű övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(5) A **Kt-Kk/IV-7/2** jelű övezet a kiszolgáló (lakó) utak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az [2. melléklet 6. pont](#)ja tartalmazza.

XV. Fejezet

ZÖLDTERÜLETEK

31. Zöldterületek általános előírásai (Zkp-Kk, Kt-Zkk)

43. § (1) Az övezetekben telket kialakítani, és azon közutat, gyalogutat, parkolót létesíteni, valamint épületet, építményt – köztárgyak kivételével – elhelyezni csak közterület alakítási terv alapján lehet.

(2) Az övezetek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.

(3) Az övezetek területén kizárólag

- a) játszókert, sportkert, kutya-futtató,
- b) közműlétesítmény, és
- c) balesetveszélyes terület

keríthető le.

(4) Az övezetek területén a zöldfelület és a faegyedek öntözését biztosítani kell.

(5) Az övezetekben lévő közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel, takartan kell kialakítani.

(6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az [2. melléklet 7. pont](#)ja tartalmazza.

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

44. § (1) A **Zkp-Kk/IV-7** és **Kt-Zkk/IV-7** 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) a zöldterület fenntartásához szükséges építmény,
- b) hírlapárusító kioszk,
- c) virágárusító kioszk,
- d) nyilvános illemhely, és
- e) a vendéglátás építményei közül a cukrászda, fagyfaltozó (az üzemi egységek kivételével),

(4) A [\(3\) bekezdés](#)ben felsorolt építmények számára önálló telek nem alakítható ki.

(5) Az övezet területén mélygarázs nem létesíthető.

(6) 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.

XVI. Fejezet

ERDŐTERÜLETEK

33. Védelmi erdőterület (Ev)

45. § (1) Az **Ev/IV–7** jelű övezet az eltérő építési övezetek elválasztását szolgáló véderdők övezete.

- (2) Az övezet területén kialakítható legkisebb telekméret 5000 m²
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (4) Az övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül elhelyezhető:
 - a) a terület fenntartásához szükséges építmények, és
 - b) közlekedési és közműépítmények.
- (5) Az övezet területén a burkolt felületek összterülete az 5%-ot nem haladhatja meg.

34. Közjóléti erdőterület (Ek)

46. § (1) Az **Ek/IV–7** jelű övezet a rekreációs funkciót szolgáló erdőterületek övezete.

(2) Az övezet területén épületet elhelyezni és sportolási célra közhasználat elől elzárt terület kialakítani csak akkor lehetséges, ha a lakóterületek és a Szilas-patak között korlátlan gyalogos kapcsolat biztosított. Ez alól kivételt képez a 3A. mellékleten jelölt „Közműterület (árvízvédelmi zsilip, csapadékvíz átemelő) határa” által lehatárolt terület, amelyet közhasználat elől elzárni, elkeríteni lehetséges.

- (3) Az övezet területén
 - a) a burkolt felületek összterülete az 5%-ot nem haladhatja meg,
 - b) a felszíni gépjármű várakozóhelyeket szilárd burkolattal kell kialakítani.
- (4) Az övezet területén elhelyezhető:
 - a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épületek,
 - b) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,
 - c) ismeretterjesztés építményei,
 - d) a terület fenntartásához szükséges építmények.
- (5) Az övezet területén elhelyezhető épületek számára kialakítható telek nagysága legalább 10 000 m², amelyen egyenként maximum 300 m² alapterületű épületek helyezhetők el.
- (6) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az [2. melléklet 8. pontja](#) tartalmazza.

XVII. Fejezet

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

35. Folyóvizek medre és partja (Vf)

47. § (1) Az **Vf/IV–7** jelű övezet a Szilas-patak medrének és parti sávjának övezete.

(2) Az övezet területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet, kivéve a 3A. mellékleten jelölt „Közműterület (árvízvédelmi zsilip, csapadékvíz átemelő) határa” által lehatárolt területet.

- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (4) Az övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül elhelyezhető:
 - a) árvízvédelmi építmény,
 - b) önálló kerékpárút és gyalogút,
 - c) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmény,

- d) ismeretterjesztést szolgáló építmény,
- e) a terület fenntartásához szükséges építmény.

(5) A Szilas-patak part éleitől mindkét oldalon 6–6 m-es szabadon átjárható kezelési sávot kell biztosítani.

(6) A csapadékvizek Szilas-patakba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

NEGYEDIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

36. Hatályba lépés

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

37.²

49–52. §³

Wintermantel Zsolt
polgármester

Dr. Tahon Róbert
jegyző

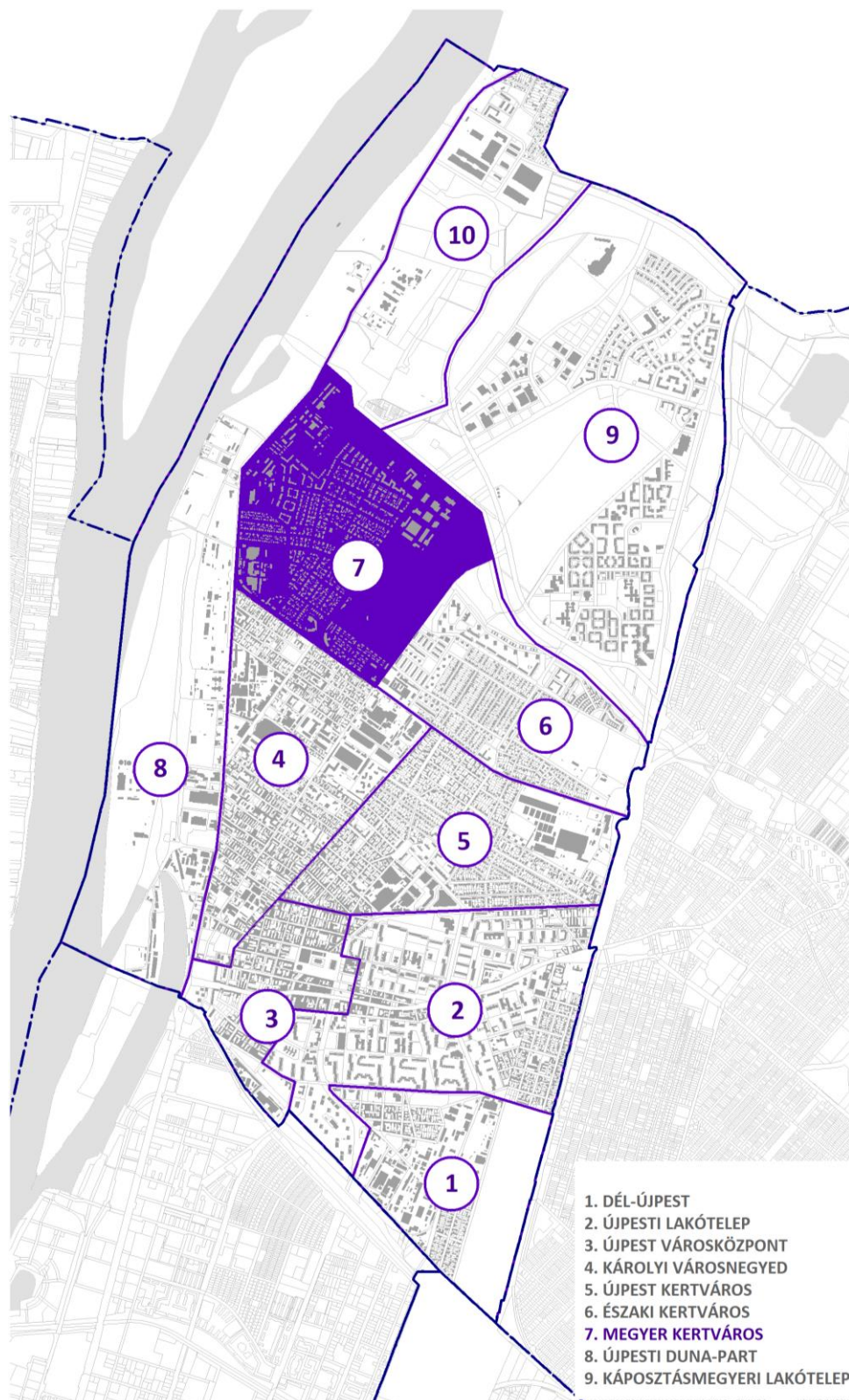
Záradék

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2018. június 11. napján

Dr. Tahon Róbert
jegyző

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI EGYSÉGEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

MEGYER KERTVÁROS ► Váci út – Szilas-patak – Baross utca – Fóti út által határolt terület



2. melléklet

19/2018. (VI. 11.) sz. ÖKT rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

1. táblázat: Kisvárosias lakóterületek

Lk		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)		Épület-magasság (m)		
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Lk-2/IV-7/1	szabadonálló	1000	18	35	70	1,4	0,45	5,5	12,0	30*/40
2.	Lk-2/IV-7/2	szabadonálló	700	18	45	65	1,0	0,5	5,5	9,0	40
3.	Lk-2/IV-7/3	csoportházás	350	10	40	65	0,8	0,5	4,5	6,5	35
4.	Lk-2/IV-7/4	szabadonálló	2000	35	30	65	1,2	0,5	7,5	12,5	40
5.	Lk-2/IV-7/5	kialakult	3500	35	40	65	1,5	0,5	4,5	12,5	35
6.	Lk-2/IV-7/6	ikres	400	25	30	50	0,7	0,5	3,5	6,0	50
7.	Lk-2/IV-7/7	szabadonálló	700	15	30	50	1,0	0,5	4,5	6,5	50
8.	Lk-2/IV-7/8	szabadonálló	1500	20	35	70	1,0	0,5	6,0	7,5	30
9.	Lk-2/IV-7/közmű	szabadonálló	200	10	35	80	1,2	0,0	4,5	6,5	kialakult

* sport rendeltetés esetén

2. táblázat: Kertvárosias lakóterületek

Lke		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)		Épület-magasság (m)		
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Lke-1/IV-7/1	ikres	400	16	30	50	0,6	0,2	3,5	5,5	50
2.	Lke-1/IV-7/2	ikres	400	25	30	50	0,7	0,2	3,5	6,0	50

3.	Lke-1/IV-7/3	kialakult	600	25	30	50	0,7	0,2	3,5	5,5	50
4.	Lke-1/IV-7/4	csoportházás	700	15	30	50	1,0	0,2	4,5	6,5	50
5.	Lke-1/IV-7/1	szabadonálló	1000	20	45*	65	1,4	0,2	4,5	7,5	35*

* BP/1002/0008-4/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

3. táblázat: Vegyes területek: Intézményi terület

Vi		A	B	C	D	E		F		G		H	
		Beépítési mód	Telek pozíciója	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)	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	Épületmagasság, P: Párkány-magasság (m)	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele											min.	max.	
1.	Vi-1/IV-7/1	szabadonálló		2500	30	45	70	2,65	0,7	7,5	19,0/ P: 21,0		30
2.	Vi-1/IV-7/2	szabadonálló		1000	20	45	45	2,5	0,5	4,5	12,0		35
3.	Vi-2/IV-7/1	szabadonálló		1000	20	50	65	2,5	0,65	6,0	14,5		35
4.	Vi-2/IV-7/2	kialakult	közbenső	1000/ FK: 800	22/ F:18	35/ L:25/ FK:40	65/ FK:70	2,0/ L:1,0/ F:1,2	0,65/ FK:0,3	4,5/ SP:0,0	10,5/ F:7,5		50/ FK:30
			sarok	1000		35/ L:25/ FS:65	65/ FS:80		0,65/ FS:0,4			50/ FS:20	
5.	Vi-2/IV-7/3	kialakult	közbenső	800	18	40	70	1,2	0,3	4,5	7,5		30
			sarok	1000		65	80		1,2			0,4	20
6.	Vi-2/IV-7/4	szabadonálló	közbenső	800	18	40	70	1,2	0,3	4,5	7,5		35
			sarok	1000		65	80		1,2			0,4	20
7.	Vi-2/IV-7/5	szabadonálló		2000	25	45	65	2,6	1,0	6,0	11,0		35
8.	Vi-2/IV-7/6	szabadonálló		2500	30	35	70	2,5	0,7	7,5	21,0		35/ SP: 20
9.	Vi-2/IV-7/7	szabadonálló		3000	30	45	70	2,5	0,5	7,5	18,0/ P: 21,0		30
10.	Vi-2/IV-7/8	szabadonálló		2000	35	10	50	0,1	0,5	4,5	7,5		55

F: Fóti út menti közbenső és saroktelekre vonatkozó határérték

FK: Fóti út menti közbenső telekre vonatkozó határérték

FS: Fóti út menti saroktelekre vonatkozó határérték

SP: sport rendeltetés esetén, BP/1002/0008-4/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

L: Fóti úttal nem szomszédos telekre vonatkozó határérték lakó rendeltetés esetén”

4. táblázat: Gazdasági terület

Gksz		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)		Épület-magasság (m)		
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Gksz-1/IV-7	szabadonálló	5000	35	45	60	2,0	0,0	4,0	20,0	25
3.	Gksz-2/IV-7/1	szabadonálló	5000	35	45	60	2,0	0,0	4,0	20,0	25
4.	Gksz-2/IV-7/E	szabadonálló	5000	40	35	30	1,25	0,0	5,0	11,0	50

5. táblázat: Különleges terület

K-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)		Épület-magasság (m)		
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	K-T/IV-7	szabadonálló	kialakult	kialakult	10	10	0,1	0,0	4,5	7,5	70

6. táblázat: Közlekedési területek

KÖu Kt-Kk		A	B		C		D
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Épületmagasság (m)		
Övezet jele			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1.	KÖu-2/IV-7	szabadonálló	2	-	-	4,5	
2.	KÖu-3/IV-7	szabadonálló	2	-	-	4,5	-
3.	Kt-Kk/IV-7/1	szabadonálló	5	-	-	6,0	-
4.	Kt-Kk/IV-7/2	szabadonálló	3	-	-	4,5	-

7. táblázat: Közkeret, fásított közter

Zkp Kt-Zkk		A	B		C		D
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Épületmagasság (m)		
Övezet jele			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1.	Zkp-Kk/IV-7	szabadonálló	3	0	-	4,5	
2.	Kt-Zkk/IV-7	szabadonálló	3	0	-	4,5	70

8. táblázat: Erdőterület

Ek		A	B		C		D
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Épületmagasság (m)		
Övezet jele			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1.	Ek/IV-7	szabadonálló	3	0	-	4,5	

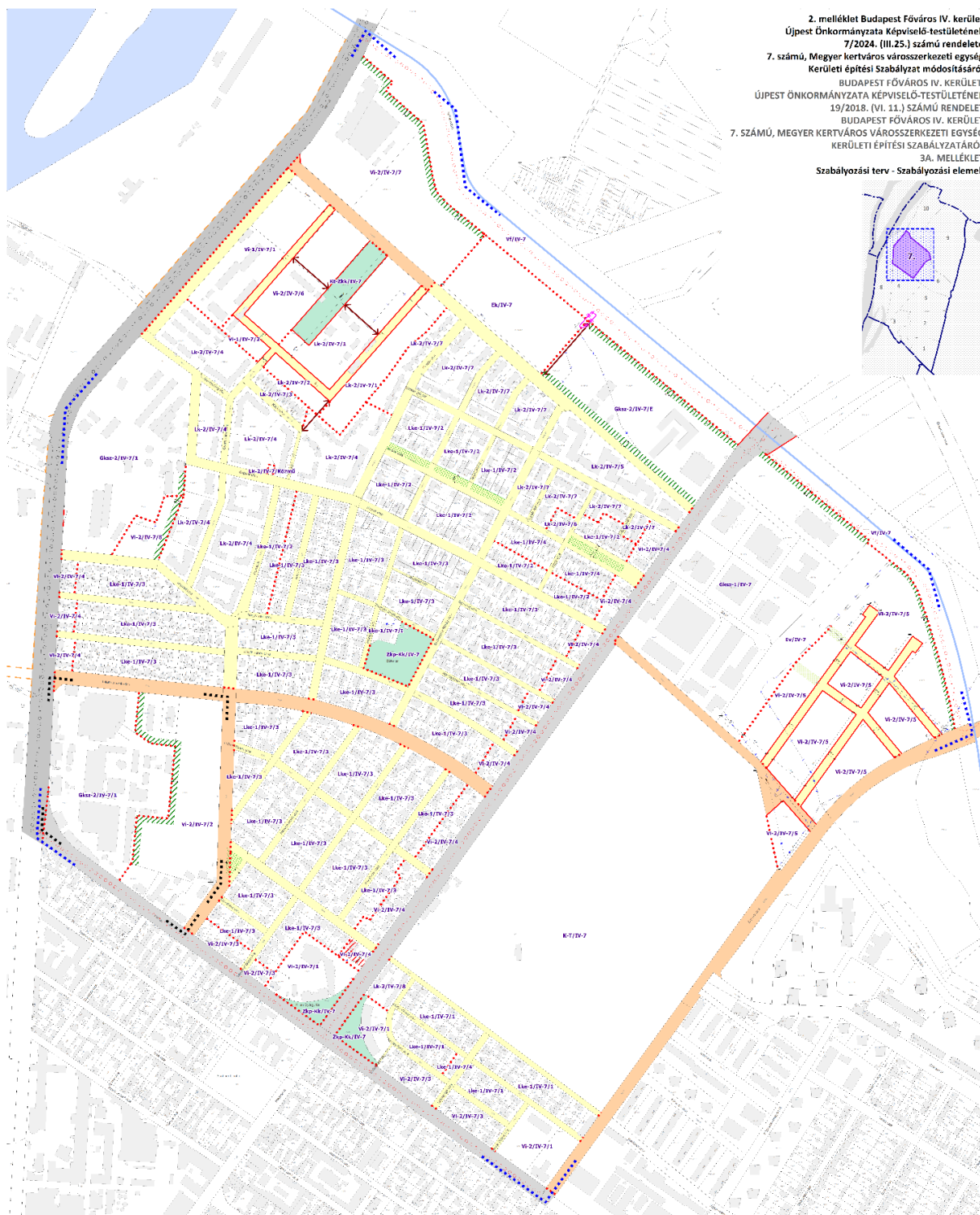
3A. melléklet

19/2018. (VI. 11.) sz. ÖKT rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV – Szabályozási elemek

[\(A melléklet szövegét a\(z\) a2400007_04r_2mell_20240326.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.\)](#)

SZABÁLYOZÁSI TERV – Szabályozási elemek



2. melléklet Budapest Főváros IV. kerület
 Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének
 7/2024. (III.25.) számú rendelete
 7. számú, Megyer kertváros városzerkezeti egység
 Kerületi építési Szabályzat módosításáról
 BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
 ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
 19/2018. (VI. 11.) SZÁMÚ RENDELET
 BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
 7. SZÁMÚ, MEGYER KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
 3A. MELLÉKLET
 Szabályozási terv - Szabályozási elemek

JELMAGYARÁZAT
 A SZABÁLYOZÁSI TERV ALAPJELÖLÉSEI, MÓDÍTÁSÁI

- Szabályozási terület
- Szabályozási terület határa
- Szabályozási terület határa (szilárdított)
- Szabályozási terület határa (szilárdított) (szilárdított)
- Szabályozási terület határa (szilárdított) (szilárdított)
- Szabályozási terület határa (szilárdított) (szilárdított)
- Szabályozási terület határa (szilárdított) (szilárdított)
- Szabályozási terület határa (szilárdított) (szilárdított)
- Szabályozási terület határa (szilárdított) (szilárdított)
- Szabályozási terület határa (szilárdított) (szilárdított)

A SZABÁLYOZÁSI TERV MÓDÍTÁSAINAK JELÖLÉSEI

- Szabályozási terület
- Szabályozási terület
- Szabályozási terület
- Szabályozási terület
- Szabályozási terület
- Szabályozási terület
- Szabályozási terület
- Szabályozási terület
- Szabályozási terület
- Szabályozási terület

ÉPÍTÉSI SZABÁLYOZÁSI ELEM

- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület

ALAPJELÖLÉSEK

- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület
- Építési terület



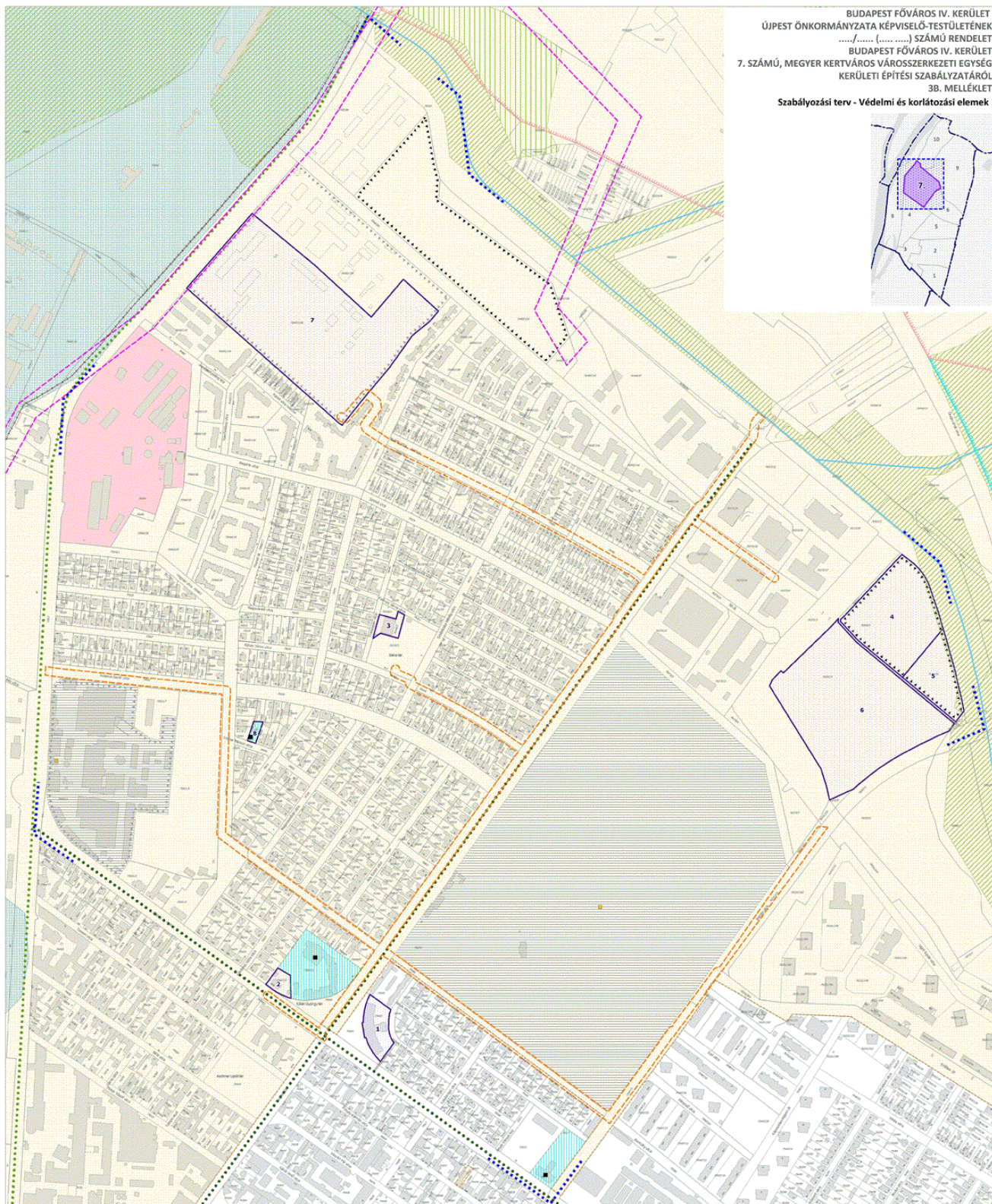
MEGYER KERTVÁROS
 KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
 Szabályozási terv - Szabályozási elemek

MEGTERVEZŐ: G F V T Kft.
 TERVEZŐ: G F V T Kft.
 Dátum: 2024.03.26.
 Tervező: G F V T Kft.
 Tervező: G F V T Kft.
 Tervező: G F V T Kft.

3B. melléklet

19/2018. (VI. 11.) sz. ÖKT rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
...../..... (.....) SZÁMÚ RENDELET
BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
7. SZÁMÚ, MEGYER KERTVÁROS VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL
3B. MELLÉKLET
Szabályozási terv - Védelmi és korlátozási elemek

JELMAGYARÁZAT MÁS SZABÁLYZATTAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK	
Össztalajvédelem	Közművek korlátozása
Nyilvánított rögösített földhely	120 kV-os villamosenergia előcsatlakozás biztonságát érintő terület
Körülteftett terület	Nagyteljesítményű gépparkok, biztonságát érintő terület
Környezetvédelem	
Alul közbiztonsági veszélyes társaság	Érdekes területtel szemközti
Tűz és természetvédelem	Védváltás hidrogénigaz "H" védőterület
Országos ökológiai hálózati - megtervezés	Védváltás hidrogénigaz "H" védőterület
Országos ökológiai hálózati - ökológiai folyosó	1. területi ökológiai

TERVELEMEK	
Darabosított jelentőségi megkülönböztetésű terület	Kerületi határ
Hulladékkezelési gyűjtőterületi terület	Teljhatalom
ÉPÍTÉSI TÁJELŐZŐ ELEMÉK	Helyiégi szám
Megtervezési terület	Épület
Nagyteljesítményű gépparkok területén	Bentartó/területi elemi védő terület
Pótcsoportban talajszennyezett terület	Tervezési előírás/korlátozás jelölés terület
1. területi ökológiai	Szabályozási terv határa

ALAPTERVEI ELEMÉK	
Kerületi határ	Teljhatalom
Teljhatalom	Helyiégi szám
Helyiégi szám	Épület
Épület	Bentartó/területi elemi védő terület
Bentartó/területi elemi védő terület	Tervezési előírás/korlátozás jelölés terület
Tervezési előírás/korlátozás jelölés terület	Szabályozási terv határa

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL	
BFT Kft.	MUNKÁNK BEFEJEZÉSE:
Megyer Kertváros	MEGYER KERTVÁROS
Kertvárosi Önkormányzat	KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT
BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSMÉRTÉSI TERVEZŐKFT	Szabályozási terv - Védelmi és korlátozási elemek
TERVEZŐK:	Abrecht Ute
TERVEZŐK:	Balla Máté
TERVEZŐK:	Terényi Váncsa

MUNKÁNK BEFEJEZÉSE:	
BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSMÉRTÉSI TERVEZŐKFT	TERVEZŐK:
TERVEZŐK:	Abrecht Ute
TERVEZŐK:	Balla Máté
TERVEZŐK:	Terényi Váncsa

MUNKÁNK BEFEJEZÉSE:	
BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSMÉRTÉSI TERVEZŐKFT	TERVEZŐK:
TERVEZŐK:	Abrecht Ute
TERVEZŐK:	Balla Máté
TERVEZŐK:	Terényi Váncsa

4. melléklet

19/2018. (VI. 11.) sz. ÖKT rendelethez

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

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

		A		B	
		kert és kisvárosias lakóterület		vegyes rendeltetésű terület	
		(a)	(b)	(a)	(b)
1.a	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1	
1.b	lakás, üdülőegység emeletraépítése, tetőtér-beépítése, funkcióváltása esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (a) egysége után	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	12,5	25	12,5	25
2.b. ¹⁾	300 m ² bruttó szintterület feletti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	20		20	
3.	szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszobája után	1,25		2	
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	6,25		6,25	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (a) m ² -e után	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	
7.a.	kulturális – a hitéleti létesítmény kivételével – és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, discó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb) minden megkezdett (a) férőhelye után	5		5	
7.b.	hitéleti létesítmény minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint azon kulturális és szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén, ahol nem állapítható meg a férőhelyszám, a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden (b) m ² nettó alapterülete után	10	50	10	50
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden (b) férőhelye után	6,25	19	6,25	19
9.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	12,5		12,5	
10.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden (a) betegágya után	4		4	
11.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után	200		250	
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után	1500		1500	
13.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	20		20	
14.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett (a) m ² -e után	500		500	
15.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden (a) férőhelye után	10		10	

16.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek irodai helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	20		25	
-----	--	----	--	----	--

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

5. melléklet

19/2018. (VI. 11.) sz. ÖKT rendelethez

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

srsz.	Rendeltetés	Kerékpártárolók száma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0–1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér 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 fogyasztótér 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 kerékpár
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 egység (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.	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
15.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

6. melléklet

19/2018. (VI. 11.) sz. ÖKT rendelethez

MEGTARTÁSRA JAVASOLT ÉPÍTMÉNYEK

1	A	B	C	D	E
	SORSZÁM	HELYRAJZI SZÁM	CÍM	RENDELTETÉS	MEGJEGYZÉS
4	1.	75831/1	Váci út 91.	volt cérnagyár főépülete, kémény és tornyok	épült 1930 körül ipari stílusban
5	2.	76727	Megyeri út 49.	Megyeri temető	egyedi emlékhelyek, temetkezési építmények

7. melléklet

19/2018. (VI. 11.) sz. ÖKT rendelethez

TERVEZETT ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

1	A	B	C	D
	SORSZÁM	HELYRAJZI SZÁM	CÍM	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL
2	1.	75603	Fóti út 22.	Rendezett településfejlődés biztosítása
	2.	75607/2	Fóti út 18-20.	Rendezett településfejlődés biztosítása
4	3.	76100/2	Frangepán utca 1.	Rendezett településfejlődés biztosítása
5	4.	76550/5	Baross utca – Szilas-patak	Rendezett településfejlődés biztosítása
6	5.	76550/6	Baross utca – Szilas-patak	Rendezett településfejlődés biztosítása
7	6.	76552/3	Baross utca – Szilas-patak	Rendezett településfejlődés biztosítása
8	7.	76485/158	volt Petőfi laktanya	Rendezett településfejlődés biztosítása
	8.	75660	Luther Márton utca 4.	Rendezett településfejlődés biztosítása

8. melléklet

19/2018. (VI. 11.) sz. ÖKT rendelethez

MŰHELY RENDELTETÉS ESETÉN VÉGEZHETŐ TEVÉKENYSÉGEK

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