

---

**Budapest IV. Kerületi Önkormányzat Képviselőtestületének  
23/2009. (X. 01.) számú önkormányzati rendelete  
Budapest Főváros IV. kerület - Újpest, Petőfi laktanya és Hunyadi laktanya  
kerületi szabályozási tervéről  
és a hozzá tartozó építési szabályzatról**

Budapest IV. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pont szerint az alábbi rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET  
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A szabályzat hatálya**

**1. §**

A szabályzat hatálya a Budapest, Újpest Petőfi laktanya és Hunyadi laktanya – a szabályozási terven lehatárolt – területére terjed ki.

**2. §**

A szabályzat hatálya alá tartozó területen (a továbbiakban: a területen) területet felhasználni, továbbá telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni és lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni (a továbbiakban együtt: építési munkát végezni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak a hatályos országos és fővárosi jogszabályok alapján, az e szabályzatban meghatározott kiegészítésekkel és eltérésekkel, az előírások együttes alkalmazásával szabad.

**A szabályzat alkalmazása és mellékletei**

**3. §**

A szabályzat csak a szabályozási tervvel együtt érvényes.

A szabályzat mellékletei:

- |                    |   |
|--------------------|---|
| 1. számú melléklet | Szabályozási Terv (M=1:1.000)                     |
| 2. számú melléklet | Értelmező rendelkezések (fogalom-meghatározások). |
| 3. számú melléklet | Övezeti terv (M=1:2.000)                          |

**A szabályozás elemei**

**4. §**

(1) Kötelező szabályozási elemek:

- a) szabályozási vonal ,
- b) szabályozási szélesség,
- c) övezeti határvonal,
- d) építési vonal,
- e) építési hely,
- f) övezeti jel,
- g) gyalogosforgalom iránya közhasználat céljára átadott területen,
- h) telken belüli zöldfelület,
- i) védőterületek határa.

(2) Irányadó szabályozási elemek:

- a) irányadó telekhatár,
- b) városképi szempontból hangsúlyos építészeti elem,
- c) magánút.

---

## Kötelező elvi építési engedély

### 5. §

- (1) Az építési engedélyezési eljárást megelőzően elvi építési engedélyt kötelezően be kell szerelni:
  - a) az I és M jelű építési övezetek teljes területén bármely új épület elhelyezése esetén (a kérelemhez csatolni kell a Tervtanács állásfoglalását),
  - b) az építészeti kialakításra vonatkozó előírásoktól eltérő városképi, építészeti részletmegoldások alkalmazása esetén,
  - c) az építési övezetekben és övezetekben a jogszabályban meg nem határozott rendeltetésű építmények elhelyezése esetén,
  - d) önálló parkoló-építmények (felszíni és terepszint, illetve épület alatti garázsok, mélygarázsok) létesítése esetén,
  - e) a terepszint alatti parkoló-építmény, -építményrész közterület alá nyúlása esetén,
  - f) csoportosan létesülő lakóépületek esetén (a tervezett beépítés kétlépcsős engedélyezési eljáráshoz kötött, az elvi építési engedély iránti kérelemhez benyújtott tervdokumentációt – ütemezett megvalósítás esetén valamennyi építési ütem feltüntetésével - előzetesen be kell mutatni a Tervtanács előtt).
- (2) A kétlépcsős engedélyezési eljárás során, több épület ütemezett elhelyezése esetén minden esetben fel kell tüntetni a teljes kiépítettséget.

## Építésügyi hatósági engedélyhez kötött építési tevékenységek előírásai

### 6. §

- (1) Nem létesíthető:
  - a) úttest és járda feletti átfeszítés (légvezetékre feszített reklám, zászló, molinó, stb.) kivéve az ünnepek és időszakos rendezvények feliratai, zászlói,
  - b) klíma-, szellőző-berendezés, parabola-antenna kihelyezése, illetve bármiféle gépészeti vezeték közterületről látható homlokzaton történő vezetése,
  - c) épületek homlokzatain lévő loggia és erkély beépítése, illetve azokra redőny felszerelése,
  - d) épületek homlokzatán mobil kihelyezésű (áthelyezhető) árubemutató,
  - e) közterületen, közforgalmú- és közforgalom céljára átadott területen (az engedélyezett ideiglenes, illetve idejnyjellegű árusítás kivételével) árusító jellegű tevékenység bármely berendezése,
  - f) cégér, cégtábla, cégfelirat, hirdetés vagy egyéb hirdető- és reklámfelület nyílászáróra rögzítetten,
  - g) épületek tetőzetén hirdetési- és reklámszerkezet.
- (2) Az építési engedély iránti kérelem mellékleteinek az engedélyezési eljárásban meghatározott mellékleteken túl tartalmaznia kell – nem lakás céljára szolgáló épület, helyiség – tervezett rendeltetésének technológiai leírását, az áruszállítás megoldásának ismertetését.

## II. FEJEZET

## SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

### Telekalakítás helyi szabályai

#### 7. §

- (1) A szabályzatnak megfelelő telekalakításokat az övezeti előírások határozzák meg.
- (2) Magánút bármely építési övezetben és övezetben kialakítható. Magánút létesítése esetén annak területére vonatkozóan az építési övezetre, övezetre előírt legkisebb telekterület szabályait nem kell alkalmazni. A magánút legkisebb szélessége – szabályozási terv előírása hiányában – 12 m kell legyen.
- (3) A telken belül közhasználat – gyalogos forgalom – céljára átadott terület szélessége legalább 12 m kell legyen.
- (4) A területen nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

---

### **III. FEJEZET**

## **KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK**

#### **Az élő természet védelme**

##### **8. §**

- (1) A területen fák kivágása, a kivágott fák és a zöldfelületek pótlása esetén a vonatkozó önkormányzati rendelet előírásainak megfelelően kell eljárni.
- (2) Az építési tevékenység környezetében megmaradó értékes növényzet megfelelő védelméről gondoskodni kell.
- (3) Az építési telkek be nem épített és burkolatlan felületeit kertként, növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani.

#### **A föld védelme**

##### **9. §**

A terület szennyeződés érzékenységi besorolása a vonatkozó jogszabály alapján : felszínalatti víz szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség- védelmi területen lévő település.

#### **A levegő védelme**

##### **10. §**

- (1) A területen csak a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről szóló jogszabályban meghatározott határértékek alatti kibocsátású új pontforrások és felületi szennyező források helyezhetők el, illetve üzemeltethetők.
- (2) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos határértéket meghaladó légszennyezéssel járó tevékenységet folytatni, illetve új építményt elhelyezni, ilyen célra hatósági engedélyt adni nem szabad.

#### **A vizek védelme**

##### **11. §**

- (1) A területen keletkező csapadékvizek megfelelő elvezetéséről gondoskodni kell.
- (2) Talaj-, rétegvíz, egyéb vizek elvezetéséről – az illetékes szakhatóságok véleményének figyelembevételével – a hatályos jogszabályok szerint kell gondoskodni.
- (3) Az M és I jelű építési övezetbe sorolt építési telkek esetében az 1.000 m<sup>2</sup> felületet meghaladó új üzemi-, raktár-, illetve kereskedelmi építmény tetőzetén (amennyiben az nem tetőkertként valósul meg) keletkező csapadékvíz telken belüli ideiglenes tárolását csapadékvíz-tározó létesítésével kell biztosítani. A tározóba a keletkezett csapadékvíz csak megfelelő előszűrést követően vezethető.
- (4) A talaj- és rétegvizek felhasználására csak az illetékes szakhatóságok egyetértésével kerülhet sor.
- (5) A talaj és a talajvíz szennyezettségét legkésőbb a használatbavételig – az illetékes környezetvédelmi (szak)hatóság előírásainak megfelelően – meg kell szüntetni.

#### **Környezeti zaj és rezgés elleni védelem**

##### **12. §**

- (1) A területen meglévő főútvonal melletti épületeknél akusztikai számításokkal kell igazolni és zajgátló homlokzatképzéssel kell biztosítani az épületek belső tereire előírt zajterhelési értékek betartását.
- (2) Zajt kibocsátó vagy rezgést okozó tevékenységgel járó építmény csak abban az esetben létesíthető, ha az okozott környezeti zaj, rezgés az építmény környezetében a jogszabályban előírt határértékeket nem haladja meg.

- 
- (3) Az illetékes hatóság előírhatja, hogy a zajt keltő tevékenységgel járó új építmény tulajdonosa, kezelője, kivitelezője, üzemeltetője:
- a zaj elleni védelemre vonatkozó követelmények teljesülését – az (elvi) építési engedélyezés során – akusztikai szakvéleménnyel igazolja, a zajcsökkentés módjának meghatározása mellett,
  - a közvetlen környezet meglévő lakás rendeltetési egységeiben okozott zajterhelésnövekedés mértékéig, de legfeljebb a környezeti zaj határértékig történő csökkentéséhez szükséges védelmi berendezések (passzív védelem) megvalósítását a használatbavételig (a szükséges berendezések megvalósításával vagy más módon) biztosítsa,
  - új közcélú épületek építése esetén a zajra érzékeny homlokzatokon passzív akusztikai védelemről gondoskodják,
  - az építési munkák és az üzemeltetés megkezdése előtt zajkibocsátási határérték megállapítását kérje az illetékes környezetvédelmi (szak)hatóságtól.
- (4) Az előírt zajterhelési határértékek betartásáról a mindenkori tulajdonos, a kivitelező, kezelője, illetve a zajt előidéző köteles gondoskodni.

### **Hulladékkezelés**

#### **13. §**

- (1) A veszélyes hulladékok keletkezésével járó tevékenység csak az illetékes szakhatóságok előírásainak megfelelően folytatható. Veszélyes hulladékok tárolása – az elszállításig a keletkezés helyén történő jogszabály szerinti átmeneti tárolás kivételével – a területen nem engedett.
- (2) A területen a közegészségügyi előírásoknak és a hulladékkezelési technológiának (gyűjtés, szállítás) megfelelően kialakított kommunális szelektív hulladékgyűjtő szigetek – az Önkormányzat illetékes szakbizottságának döntésével – közvilágítással ellátott sík terepen létesíthetők. A hulladékgyűjtő szigeteket úgy kell kialakítani, hogy:
- a gyűjtőtartályok szállítása és rakodása közútról közvetlenül biztosítható legyen,
  - gyalogos megközelítése és használata a gépjárműforgalomtól elkülönített felületen történhessen.

### **Egyéb környezeti hatások elleni védelem**

#### **14. §**

- (1) Az építmények kialakítása során nem helyezhetők el olyan mozgó, villogó fényhatású reklámok, illetve ilyen kültéri berendezések, melyek a közlekedés biztonságát veszélyeztetik, illetve amelyek fényhatásai a berendezések hatáskörén belül lévő, vagy a jogszabályok keretei között létesíthető épületek, helyiségek rendeltetésszerű használatát zavarják, vagy egyéb módon korlátozzák.
- (2) A területen a köz- és díszvilágítás során olyan megoldásokat kell alkalmazni, melyek biztosítják, hogy sem maguk a berendezések, sem azok tükröződése nem zavarja a huzamos emberi tartózkodásra szánt építmények, illetve helyiségek rendeltetésszerű használatát.
- (3) A területen az állandó tartózkodásra szolgáló helyiségeket a Szilas patak mértékadó árvízszintje (104,5 mBf) figyelembevételével kell kialakítani és a lakóépületek földszinti padlószintjét legalább a 105,0 mBf szinten kell kialakítani.

### **Az épített környezet értékeinek védelme**

#### **15. §**

- (1) A 76485/88 hrsz-ú ingatlan nyilvántartott régészeti lelőhely, melynek területén bármiféle földmunkával járó építési tevékenység esetén – az illetékes szakhatóság bevonásával – megelőző feltárást kell végezni.
- (2) A régészeti érdekű területen bármiféle földmunkával járó építési tevékenységhez régészeti szakfelügyeletet kell biztosítani.

---

## IV. FEJEZET AZ ÉPÍTMÉNYEK KIALAKÍTÁSÁNAK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

### A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások 16. §

- (1) Az L2 építési övezetek telkein lévő épületek földszinti padlósínt magassága legalább 0,6 m kell legyen, amennyiben a földszinten lakások kialakítására kerül sor.
- (2) Az I, L2, illetve L2/A övezetek területén a garázkapuk összes hossza telkenként legfeljebb 7,0 m lehet.

### A városkép alakításának általános szabályai 17. §

- (1) A szabályozási terven „Városképi szempontból hangsúlyos építészeti elem” jelöléssel ellátott helyeket (város)építészeti eszközökkel kell hangsúlyozni az övezeti jellemzők keretei között. A kijelölt helyeken a tervezett épület(rész) párkánya legnagyobb magasságának értékét a szabályozási terv feltünteti.
- (2) A párkány szabályozási terven jelölt területen vagy érintett utcaszakaszon meghatározott legnagyobb magasságának értéke nem léphető túl.

### Látványvédelem, a városkép alakítása 18. §

#### VÁROSKÉP ALAKÍTÁSA

- (1) A városkép védelme és a városképi illeszkedés, továbbá a meglévő vagy telepítendő növényzet (fasor) helybiztosítása érdekében – a jogszabályok keretei között – a beépítési előírás keretében meghatározható, vagy korlátozható:
  - a) a tetők, magastetők, tetőfelépítmények kialakítása,
  - b) a környezetre jellemző arculat megformálása érdekében a portál(ok) kialakítása,
  - c) a homlokzatképzés,
  - d) a cégér, cégtábla, cégfelirat, reklám kialakítása,
  - e) az alkalmazható anyagok és az építmények homlokzatán, tetőzetén alkalmazható színek.Amennyiben az építészeti kialakításra vonatkozó előírás az a)-e) pontok valamelyikével kapcsolatban korlátozó, illetve szigorító előírásokat tartalmaz, úgy az annak megváltoztatását célzó elvi építési engedélyezési tervet az (elvi) építési engedélyezést megelőzően be kell mutatni a Tervtanács előtt.
- (2) A területen manzard-tető nem létesíthető.
- (3) A közterületről látható homlokzaton (tetőzetén) is megjelenő több szintben elhelyezett tetőablak nem alkalmazható.

#### ÉPÍTMÉNYEK, BERENDEZÉSEK, SZERKEZETEK MEGJELENÉSE

- (4) A közterületről látható homlokzaton (tetőzetén) vagy azok előtt szabad vagy védőcsőben vezetett kábel (védődoboz) nem helyezhető el.
- (5) Az épületek közterületről látható homlokzatán ablakklíma berendezés és klímaberendezések kültéri egysége csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhető el és a kondenzvíz elvezetéséről megfelelően gondoskodni kell, az közterületre vagy szomszéd telekre nem folyhat át.
- (6) Műholdvevő, illetve távközlési, adatátviteli berendezés kültéri egysége, hír- és adattovábbító berendezés csak az épület részeként, az épület megjelenéséhez illeszkedve, illetve takartan helyezhető el.

---

## Cégek, hirdetések, reklámok, díszvilágítás

### 19. §

#### A KÖZTERÜLETEKEN LÉTESÍTENDŐ REKLÁM- ÉS HIRDETŐ-BERENDEZÉSEK

- (1) Az építésügyi hatóság engedélye szükséges a közterületen lévő építmények (beleértve a közmű-műtárgyak) felületein utólag létesítendő reklám- és hirdető-berendezések elhelyezéséhez, az érintett felületek reklám-célú felületképzéséhez, valamint a közterület, illetve az építési telek be nem épített területe fölött átfeszített reklám-felület elhelyezésére is.
- (2) Többfunkciós kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó létesítményekkel, valamint telephelyekkel határos közterületen az egyes létesítményekkel, illetve a telephelyen belüli egyes rendeltetési egységekkel kapcsolatos önálló reklám-, illetve hirdető-berendezés nem helyezhető el. Ilyen esetekben a reklám- és hirdető felületeket, valamint az egyes rendeltetési egységek cég- és címtábláját (logóját) összevont reklámhordozó szerkezetre szerelve lehet elhelyezni.
- (3) Közterületen álló fára hirdető- és reklámberendezés még ideiglenes jelleggel sem szerelhető fel, illetve rögzíthető.
- (4) Közterületen mobil hirdetőberendezés nem helyezhető el.

#### AZ ÓRIÁSPLAKÁTOK ELHELYEZÉSE

- (5) A 2 m<sup>2</sup> felületű, illetve azt meghaladó méretű reklámfelület (óriásplakát) csak önálló reklámberendezés alkalmazásával, a szabályozási tervben meghatározott helyen, illetve építési terület építés ideje alatti takarására létesíthető.
- (6) Az (5) bekezdés szerinti reklám- és hirdetőberendezés – a jelen rendeletben meghatározott feltételek mellett - a Váci út mentén helyezhető el. Az építészeti, illetőleg városképi illeszkedést az építésügyi hatósági bejelentéshez csatolt terv keretében kell igazolni, a bejelentéshez csatolt tervet előzetesen be kell mutatni a Tervtanácsnak.

#### AZ ÉPÜLETEK FÖLDSZINTI PORTÁLJAINAK ÉS AZOK KÖRNYEZETÉNEK KIALAKÍTÁSA, A CÉG- ÉS CÍMTÁBLÁK ELHELYEZÉSE

- (7) A közterületi telekhatáron álló, vagy közhasználatra átadott előkerttel létesített új épületben, illetve többszintes épület földszintjén a kereskedelmi-, szolgáltató-, illetve vendéglátó funkciójú rendeltetési egységek homlokzati felületeit úgy kell kialakítani, hogy azok
  - a) építészeti megoldásai igazodjanak a homlokzat egészének arányaihoz,
  - b) az érintett homlokzati szakasz legalább 50%-ában portálszerűen megnyitottak legyenek.
- (8) A kereskedelmi-, szolgáltató- és vendéglátó rendeltetési egységeket, valamint közforgalmú irodát, bemutatótermet magába foglaló épület engedélyezési tervének tartalmazni kell az épület közterületről látható felületén (a homlokzaton, illetőleg a kapualjban kerítésen támfalon) elhelyezendő cég- és címtáblák, valamint reklám- és hirdetőberendezések, az egyéb épületszerkezetek (pl. esővédő tetők és kirakatszekrények), továbbá a homlokzat érintett szakasza megvilágításának megoldását. Ezt a kötelezettséget abban az esetben is teljesíteni kell, ha még nem ismert a reklám-, vagy hirdetőberendezéssel érintett konkrét funkció. A tervben ebben az esetben is fel kell tüntetni valamennyi lehetséges reklám- és hirdetőberendezés elhelyezését, méretét, tartó-, illetve hordozó felületét és szerkezeti megoldását, függetlenül attól, hogy azok megvalósítása milyen sorrendben történik.
- (9) A (7) bekezdés szerintieken túl az épület (építmény) használatbavételi engedélyének kiadását követő két éven belül ugyanarra az épületre (építményre) – beleértve az épület (építmény) előtti kerítést és támfalat is - újabb reklám- és hirdetőberendezés nem helyezhető el.

#### REKLÁM- ÉS HIRDETŐBERENDEZÉS ELHELYEZÉSE ÉPÍTMÉNYEK KÖZTERÜLETRŐL LÁTHATÓ FELÜLETEIN

- (10) Építmény, támfal, kerítés közterületről látható felületén az ugyanabból a nézetből látható reklámfelületek, illetve hirdető-berendezések nem haladhatja meg a 2 m<sup>2</sup>-t.
- (11) Magastetős épület tetőfelületén, illetve tetőzetére szerelt tartóberendezésen önálló reklám-, illetve hirdetőberendezés nem létesíthető. Lapostetős épület tetőfelületén önálló reklám- vagy hirdetőberendezés csak abban az esetben helyezhető el, ha a tetőn nincs, vagy

egyidejűleg nem létesül olyan tetőfelépítmény, amelynek közterületről látható felülete alkalmas e berendezések elhelyezésére.

- (12) Az épület homlokzatára, támfalra, illetve kerítésre szerelt reklám- és hirdetőberendezések, illetve hasonló célú felületképzés által érintett falfelületek együttes nagysága nem lehet nagyobb az érintett homlokzat – a nyílászárókkal csökkentett – felületének 10 %-ánál, illetve
- legfeljebb 4,5 m-es építménymagasság esetén 3 m<sup>2</sup>-nél,
  - legfeljebb 7,5 m-es építménymagasság esetén 6 m<sup>2</sup>-nél,
  - legfeljebb 12,5 m-es építménymagasság esetén 10 m<sup>2</sup>-nél,
  - 12,5 m-nél nagyobb építménymagasság esetén 20 m<sup>2</sup>-nél.

#### AZ ÉPÍTMÉNYEK REKLÁM- ÉS HIRDETÉSI CÉLÚ FELÜLETKÉPZÉSE

- (13) Reklám, illetve hirdetési célt is szolgáló molinó, építési védőháló,- védőszövet csak az építés idejére alkalmazható.

### Közterületekre vonatkozó általános követelmények 20. §

- (1) Az utak tervezési osztálya
- |                                  |            |                                  |
|----------------------------------|------------|----------------------------------|
| Váci út elsőrendű főút           | B.III.a.B. | szabályozási szélesség 45 m      |
| (76485/83) hrsz. út gyűjtőút     | B.V.c.C.   | szabályozási szélesség 20 m      |
| területen belüli kiszolgáló utak | B.VI.d.C.  | szabályozási szélesség min. 12 m |
- (2) Közterület kialakítása
- A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
  - A közterületi szegélynél létesítendő parkolóhelyekhez - amennyiben ennek műszaki lehetőségei adottak - védő fasor kialakításáról kell gondoskodni.
  - A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott utak, és magánutak mentén a környezethez illő, a környezeti ártalmakat jól tűrő növényzetet kell telepíteni. Amennyiben parkoló is létesül, az utcák, illetve 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.
  - Az út- és járdaburkolatok rekonstrukcióját – jogszabály eltérő előírása hiányában – a közművek rekonstrukciójával egyidejűleg kell elvégezni. A járda-burkolatok kialakítása során elemes burkolatokat kell alkalmazni.
- (3) Transzformátorház, gáznyomás-szabályozó, konténer-kazán és -hőközpont felépítményként közterületen nem helyezhető el, a meglévő berendezések felújítása sem megengedett.
- (4) A belső – célforgalmú – feltáró utakat, továbbá a vegyes használatú lakóutcákat, illetve a KRESZ alapján lakó- és pihenőövezetként kijelölt közterületek burkolatát a terület jellegéhez illeszkedő burkolattal és korszerű forgalomcsillapító műszaki megoldások alkalmazásával kell kialakítani.
- (5) Közterületet, közhasználat céljára átadott területet (tömbbelső) kialakítani, illetőleg felújítani csak a zöldfelületek, az utcabútorok és köztárgyak elhelyezését is bemutató kertépítészeti terv alapján lehet.

### Közmű és egyéb követelmények 21. §

- Felhagyott, feleslegessé vált közművezetéseket, közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót veszített vezeték, műtárgy nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- A közművek elrendezésénél mindig az összes (a távlatban megépülő közmű részére is) közmű elhelyezési lehetőségét is figyelembe kell venni.
- A környezetet, illetve a sérülékeny vízbázist szennyezni tilos, ezért:
  - A vízbázis védelme, a talaj és a talajvíz védelme érdekében a szennyvizek szikkasztása a teljes területen tilos, az még átmenetileg – rövid időre – sem engedélyezhető.

- 
- b) Az esetleg előforduló, patakra való szennyvízrákötéseket fel kell kutatni, majd meg kell szüntetni.
  - c) A területen építési engedély csak a szennyvíz közhálózatára történő rácsatlakozásának megoldása esetén adható.
- (4) A területen villamos szabadvezetéket és kábeltelvízió légvezetéseket építeni tilos. Utcakép védelmi okokból ilyenekre csak ideiglenes jelleggel adható engedély. (Építés alatti kiváltás, felvonulási vezeték, vagy közterületi rendezvények).
  - (5) A Szilas-patak partélétől a vonatkozó jogszabályban előírt parti sávot karbantartás számára szabadon kell hagyni. Szükség esetén a karbantartó számára szolgalmi jogot kell biztosítani. Ezen belül semmilyen építmény nem helyezhető el sem a terepszint alatt, sem felette.
  - (6) Vizgazdálkodási területként bejegyzett területet (Szilas-patak telke) egyéb célra hasznosítani csak vízjogi létesítési engedély alapján az illetékes szakhatóság engedélyével szabad.
  - (7) 20, illetve annál több gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel és szilárd burkolattal kell megépíteni, hogy a felületén összegyűjthető legyen a csapadékvíz, az ne folyhasson közvetlenül a zöldfelületre. Ezekről a nagyobb parkoló felületekről és a szennyezéssel veszélyeztetett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogyó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Un. „zöldbeton” (gyephézagos beton) parkoló létesítése ebben az esetben tilos!
  - (8) A közvilágítási hálózat létesítésekor csak energiatakarékos lámpatestek helyezhetők el.

### **Önálló parkoló építmények, terepszint alatti parkoló építmények**

#### **22. §**

- (1) Önálló parkoló-építmények (terezszint feletti parkolóházak, terepszint alatti mélygarázsok) csak elvi építési engedélyben meghatározott módon és feltételekkel létesíthetők (az elvi építési engedély iránti kérelemhez benyújtott dokumentációt előzetesen be kell mutatni a Tervtanács előtt).
- (2) A terepszint alatti parkoló-építmény feletti térszintet kertépítészeti tervben meghatározott feltételekkel és módon kell kialakítani.

### **Sorgarázsok**

#### **23. §**

- (1) Közterületi telekhatáron, illetve az előkert felé sorgarázs sem önállóan, sem épületben nem helyezhető el.
- (2) A területen sorgarázs nem helyezhető el.

## **V. FEJEZET**

### **KÜLÖNLEGES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK**

#### **Pavilon jellegű építmények**

#### **24. §**

A területen pavilon jellegű építmény a nem zárt kivitelű esővédő, autóbuzsmegálló kivételével nem helyezhető el.

#### **Kerítések**

#### **25. §**

- (1) A területen legalább 50%-ban áttört kerítés létesíthető. A kerítés magassága legfeljebb 2,0 m, a tömör lábazat magassága legfeljebb 0,6 méter lehet.
- (2) Az I-IV-15, M-IV-10 jelű építési övezet telkein legfeljebb – a terület vizuális lehatárolását szolgáló – 0,6 m magas, kertépítészeti elemként kialakított kerítés létesíthető.
- (3) A kerítésen szögesdrót nem alkalmazható



## **Egyéb építmények**

### **26. §**

- (1) Szobor, emlékmű, díszkút létesítése a városképi és közlekedési feltételek betartásával megengedett.
- (2) Sátor, ponyva közterületen csak engedélyezett közterületi rendezvényekhez, ideiglenes jelleggel, meghatározott időre állítható fel.
- (3) Átfeszítés, illetve épületre kihelyezett transzparens, továbbá árusító illetve bemutató asztal, állvány, csak idegenforgalmi, tudományos és kulturális, illetve nemzeti eseményekhez kötötten, ideiglenesen és meghatározott időre helyezhető ki, a városképi szempontok érvényesítésével.
- (4) Árnyékoló szerkezet az épület színezéséhez, architektúrájához illeszkedően, azonos színben és szerkezettel létesíthető egységes építési engedélyezési terv alapján.
- (5) Hulladékártató építmény, -tartály – a közterületi hulladékártató tartály kivételével – csak kerítéssel, vagy támfallal egybeépítve, vagy az épület részeként létesíthető.

## **VI. FEJEZET ÉPÍTÉSI FELTÉTELEK**

### **Építmények rendeltetése**

#### **27. §**

- (1) Az építési övezetekben és övezetekben a jogszabályban meg nem határozott rendeltetésű építmények és rendeltetési egységek esetében a környezethez történő illeszkedést kötelező elvi építési engedélyezési tervben kell igazolni.
- (2) A területen a környezetet zavaró hatású tevékenység céljára szolgáló új építmény nem helyezhető el.
- (3) Nagy szállítási forgalmú létesítmény a lakóterületeken még akkor sem helyezhető el, ha egyébként a létesítmény az övezeti előírásoknak megfelelően elhelyezhető lenne.

### **A beépítés módja (építési hely)**

#### **28. §**

AZ ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSÉRE SZOLGÁLÓ TERÜLET (ÉPÍTÉSI HELY) ELŐÍRÁSAI:

- (1) A területen az egyes építési övezetek beépítésének módját az övezeti előírások tartalmazzák.
- (2) Épületköz zártsorú beépítés esetén – a szabályozási tervben meghatározott helyeken túlmenően is – kialakítható egy telken belül vagy két szomszédos telek határán, elvi építési engedélyben meghatározott módon és feltételekkel (az elvi építési engedély iránti kérelemhez benyújtott dokumentációt előzetesen be kell mutatni a Tervtanács előtt).
- (3) Az előkert általánostól eltérő mértékét a szabályozási terv tartalmazza.
- (4) Az oldalkert általánostól eltérő mértékét a szabályozási terv tartalmazza.
- (5) A hátsókert általánostól eltérő mértékét a szabályozási terv tartalmazza.

### **Beépítettség meghatározása**

#### **29. §**

- (1) Az övezetek szabályozási jellemzőit az övezeti előírások tartalmazzák.
- (2) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.
- (3) A parkolóházak, mélygarázsok megengedett legnagyobb bruttó szintterületi mutatóját:
  - a) abban az esetben, ha a gépkocsik elhelyezésére szolgáló terület (parkoló, megközelítés, közlekedő és a parkolót használókat szolgáló mellékhelyiségek bruttó szintterülete) aránya nagyobb, mint 75%, akkor az építménymagasság és a csatlakozási szabályok figyelembevételével kell meghatározni;

- 
- b) abban az esetben, ha a gépkocsik elhelyezésére szolgáló terület (parkoló, megközelítés, közlekedő és a parkolót használókat szolgáló mellékhelyiségek bruttó szintterülete) aránya kisebb, mint 75%, akkor az övezetben megengedett szintterületi mutató legfeljebb a BVKSZ-ben megengedett mértékig túlléphető az egyéb szabályozási jellemzők és a csatlakozási szabályok keretei között.
- (4) Udvar lefedése esetében:
- a) az övezetre előírt legkisebb zöldfelület mértékébe csak legfeljebb a pinceszint, a földszint, az első emelet feletti földemen kialakított tetőkert számítható be,
- b) üvegtető kialakítása esetén az övezetre előírt legkisebb zöldfelületet nem kell érvényesíteni.

### **Terepszint alatti beépítés meghatározásának szabályai**

#### **30. §**

- (1) A terepszint alatti beépítettség mértékét az övezeti előírások tartalmazzák.
- (2) A kizárólag gépjárműtároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek létesítése céljára kialakítható terepszint alatti beépítés mértékét, valamint a terepszint alatti építési hely határát úgy kell meghatározni, illetve a terepszint alatti beépítést úgy kell kialakítani, hogy az övezetre előírt többszintű növénytelepítési kötelezettség is biztosítható legyen.
- (3) A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy a hátsó telekhatártól mért 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon. Az előírástól eltérni csak ott szabad, ahol:
- a) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke,
- b) a beépítés megengedett legnagyobb mértéke, indokolja.

## **VII. FEJEZET**

### **ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK**

#### **Általános előírások**

##### **31. §**

A területen kizárólag az építési övezetekben és övezetekben megengedett rendeltetésű építmények és rendeltetési egységek helyezhetők el.

#### **L2-IV jelű építési övezetek**

##### **32. §**

- (1) Az építési övezetek területén a keretövezetben megengedett építmények helyezhetők el, kivéve:
- a) önálló parkolóház,
- b) emeleti teremgarázs.
- (2) Az építési övezet telkeinek területén legfeljebb 1.000 m<sup>2</sup> bruttó kereskedelmi célú szintterület helyezhető el.
- (3) Kereskedelmi funkciót elhelyezni, vagy ilyen célra helyiségeket átalakítani csak az épület(ek) földszintjén lehet.
- (4) Az övezetekben kialakítható telkek és elhelyezhető építmények jellemzőit az 1. számú táblázat határozza meg.

keretövezet <b>L2</b>		<b>a telek</b> megengedett						<b>az épület</b> megengedett	
<b>építési övezet</b>		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság
		terület	szélesség	Terepszint felett	Terepszint alatt				
jele	pozíció	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
<b>Nagyvárosias lakóterület – zártorú beépítési mód épületközzel</b>									
<b>L2-IV-1</b>	közbenső sarok	1500	20,0	35	70	2,0	35*	9,0	18,0
	közbenső sarok	1000	20,0	35	70	1,5	35*	5,5	14,0

\* háromszintű növényállomány telepítésével

### L2/A-IV jelű építési övezet 33. §

- (1) Az építési övezet területén a keretövezetben megengedett építmények helyezhetők el, kivéve:
  - a) önálló parkolóház,
  - b) emeleti teremgarázs,
  - c) önálló kereskedelmi célú építmény
- (2) Kereskedelmi funkciót elhelyezni, vagy ilyen célra helyiségeket átalakítani csak az épület(ek) utcai bejáratú földszintjén lehet.
- (3) A zártorú beépítést legalább 65,0 méterenként épületközzel meg kell szakítani.
- (4) A csoportosan megvalósuló épületek építési engedélyezését megelőzően elvi építési engedélyben kell tisztázni a beépítés városépítészeti követelményeit (az elvi építési engedély iránti kérelemhez benyújtott dokumentációt előzetesen be kell mutatni a Tervtanács előtt).
- (5) Az övezetekben kialakítható telkek és elhelyezhető építmények jellemzőit a 2. számú táblázat határozza meg.

keretövezet <b>L2/A</b>		<b>a telek</b> megengedett						<b>az épület</b> megengedett	
<b>építési övezet</b>		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság
		terület	szélesség	Terepszint felett	Terepszint alatt				
jele	pozíció	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
<b>Kisvárosias lakóterület – zártorú beépítési mód épületközzel</b>									
<b>L2/A-IV-9</b>	közbenső sarok	1000	18,0	35	45	1,0	40*	5,5	9,0
	sarok			35	45	1,0	40*		


\* háromszintű növényállomány telepítésével

### I-IV jelű építési övezetek 34. §

- (1) Az övezetek területén a keretövezetben megengedett funkciójú építmények helyezhetők el az alábbi kiegészítésekkel:
  - a) a megengedett épületek fő rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el,

- b) az I-IV-16 jelű építési övezet területén a lakófunkció is megengedett, de az épületek földszintjén lakást elhelyezni, lakás céljára helyiségeket kialakítani nem lehet,
- c) 2000m<sup>2</sup> nél nagyobb bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület elhelyezése esetén közlekedési hatástanulmányban kell igazolni a környezet közlekedési és tömegközlekedési kapacitásának megfelelőségét.
- (2) Az övezetek területén a tervezett beépítés kétlépcsős engedélyezési eljáráshoz kötött, az elvi építési engedély iránti kérelemhez benyújtott dokumentációt – ütemezett beépítés esetén ütemenként - előzetesen be kell mutatni a Tervtanács előtt.
- (3) Az I-IV-15 jelű építési övezet területén nagy szállítási forgalmú létesítmények számára rakodóterületet (rakodóudvart) – a városkép védelme érdekében – a közterület felől takartan, lehetőleg a fő rendeltetési épület részeként kell kialakítani.
- (4) A szabályozási tervlapon „Városképileg hangsúlyos építészeti elem” jelöléssel ellátott helyeken az övezeti előírások keretei között az épület, vagy épületrész párkányának legnagyobb magasságát a szabályozási terv tünteti fel.
- (5) A jogszabályban előírt számú parkoló legalább 50%-át épületen belül a földszinten, vagy pinceszinten kell elhelyezni.
- (6) Az övezetekben kialakítható telkek és elhelyezhető építmények jellemzőit a 3. számú táblázat határozza meg:

3. számú táblázat

keretövezet		<b>a telek</b> megengedett					<b>az épület</b> megengedett		
<b>I</b>		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság
		terület	szélesség	Terepszint felett	Terepszint alatt				
		jele	pozíció	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)
<b>Intézményi terület – zártsorú beépítési mód épületközzel</b>									
<b>I-IV-15</b>	közbenső	2500	30,0	45	70	2,5	30*	7,5	19,0 *** (30,0)
	sarok								
<b>I-IV-16</b>	közbenső	2500	30,0	35	70*	2,5	35**	7,5	26,0 *** (30,0)
	sarok								

\* kétszintű növényállomány telepítésével

\*\* háromszintű növényállomány telepítésével

\*\*\* építhető maximális párkánymagasság.

**M-IV jelű építési övezetek****35. §**

- (1) A keretövezetben megengedett építmények közül üzemanyag-töltő állomás csak az M-IV-10 jelű építési övezetben, a KL-KT keretövezet csomópontjához csatlakozóan helyezhető el, elvi építési engedélyben meghatározott módon és feltételekkel (az elvi építési engedély iránti kérelemhez benyújtott dokumentációt előzetesen be kell mutatni a Tervtanács előtt).
- (2) Az övezetek területén a tervezett beépítés kétlépcsős engedélyezési eljáráshoz kötött, az elvi építési engedély iránti kérelemhez benyújtott dokumentációt – ütemezett beépítés esetén ütemenként - előzetesen be kell mutatni a Tervtanács előtt.
- (3) 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület elhelyezése esetén közlekedési hatástanulmányban kell igazolni a környezet közlekedési és tömegközlekedési kapacitásának megfelelőségét.
- (4) A nagy szállítási forgalmú létesítmények számára rakodóterületet (rakodóudvart) – a városkép védelme érdekében - a közterület felől takartan, lehetőleg a fő rendeltetési épület részeként kell kialakítani.
- (5) A szabályozási terven az M-IV-10 jelű építési övezet területén jelölt magánút legalább 18 méteres szélességgel alakítható ki.

- (6) A szabályozási tervlapon „Városképileg hangsúlyos építészeti elem” jelöléssel ellátott helyeken az övezeti előírások keretei között az épület, vagy épületrész párkányának legnagyobb magasságát a szabályozási terv tünteti fel.
- (7) Az övezetekben kialakítható telkek és elhelyezhető építmények jellemzőit a 4. számú táblázat határozza meg.

4. számú táblázat

keretövezet <b>M</b>		<b>a telek</b> megengedett						<b>az épület</b> megengedett	
<b>építési övezet</b>		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építmény-magasság	legnagyobb építmény-magasság
		terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
jele	pozíció	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
<b>Munkahelyi terület – zárt sorú beépítési mód</b>									
<b>M-IV-10</b>	közbenső sarok	3000	30,0	45	70	2,5	30*	7,50	19,0 **(30,0)
	közbenső sarok								26,0 **(30,0)
<b>M-IV-11</b>	közbenső sarok	3000	30,0	35	70	2,5	30*	7,50	26,0 **(30,0)
	közbenső sarok								26,0 **(30,0)

\* háromszintű növényállomány telepítésével

\*\* építhető maximális párkánymagasság

#### **KL-KT-IV jelű övezetek és keretövezetbe nem sorolt közterületek**

##### **36. §**

A **KL-KT-IV-1** övezetek, valamint a keretövezetbe nem sorolt közterületek területén – üzemanyag-töltő állomás és kocsimosó kivételével – a KL-KT célzott területfelhasználási módú területen megengedett építmények helyezhetők el.

#### **Z-KK-IV jelű övezet**

##### **37. §**

- (1) A **Z-KK-IV-1** övezet területén a Z-KK célzott területfelhasználási módú területen megengedett kertek alakíthatók ki.
- (2) A területen építmények nem helyezhetők el.

#### **E-TG-IV jelű övezet**

##### **38. §**

- (1) Az **E-TG-IV-1** övezet területe turisztikai erdőterület.
- (2) A területen építmények nem helyezhetők el.

## **VIII. FEJEZET VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

### **Átmeneti rendelkezések**

#### **39. §**

Az építési hely határain kívül fekvő meglévő építményeket, építményrészeket legkésőbb az építési engedély iránti kérelemnek benyújtásáig le kell bontani. Kivételt képeznek az előzetesen felvonulási épületté minősített épületek, melyek utólagos bontását az építési engedély előírja. Az ilyen épületeket a használatbavételi engedély kiadásának feltételeként le kell bontani.

---

## Hatályba lépés

### 40. §

- (1) A jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.
- (2) A jelen rendelet 16., 32-34. és 37. §-ai a Fővárosi Közgyűlésnek a Fővárosi Szabályozási Keret-terv módosításáról szóló rendelete hatályba lépésének napján lépnek hatályba.
- (3) A szabályzatot a kihirdetést követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

Budapest, 2009. október 1.

---

## 1. SZÁMÚ MELLÉKLET: SZABÁLYOZÁSI TERV (M=1:1.000)

(Lásd külön)

## 2. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK (FOGALMAK)

A szabályzat szempontjából az alábbi fogalmakat az itt meghatározott módon kell értelmezni.

**Átfeszítés:** építmények közé kifeszített, általában textil anyagú transzparens, szimbólum.

**Cégér:** a rendeltetési egység megnevezését, jelképét (logo, piktogram, stb.) tartalmazó, az egységet magában foglaló épületen vagy az azzal érintett telken elhelyezett berendezés (szerkezet).

**Cégfelirat, cégtábla:** a rendeltetési egység megnevezését (nevét), funkcióját, tulajdonosát, az alapítás évét tartalmazó, az egységet magában foglaló épületen, vagy az azzal érintett telken létesített felirat.

**Hirdetés:** hirdetőtábla, valamely árut, terméket, szolgáltatást ismertető felirat, berendezés, szerkezet vagy reklám.

**Kérlépcsős engedélyezési eljárás:** amikor a szabályzatban előírt esetekben az építésügyi hatósági engedély iránti kérelem benyújtása előtt elvi engedélyt kell szerezni. A hatósági engedély iránti kérelemhez – a szabályzatban előírt esetekben – mellékelni kell a Tervtanács állásfoglalását.

**Lapostető:** a szabályzat szempontjából lapostetőként kell értelmezni a legfeljebb 10 %-os lejtésű tetőt.

**Mélygarázs:** A megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a közterületi terepszint alatt kialakított, a bruttó szintterület legalább 80 %-ában parkolás céljára kialakított építmény.

**Nagy szállítási forgalmú létesítmény:** az a létesítmény, melynek napi teherforgalma bármikor meghaladja a jogszabályban előírt parkolók számának 10 %-át.

**Óriásplakát, -poszter:** az 2 m<sup>2</sup>-t egyenként vagy összességében meghaladó méretű hirdetés, reklámhordozó.

**Portál:** rendeltetési egység bejárattal, kirakattal, továbbá cégérrel, cégfelirattal egységesen kialakított, közterület, közhasználat céljára átengedett terület, magánút felé megnyitott homlokzata.

**Párkány legnagyobb magassága:** a homlokzati sík és a tető metszévonal (lapostető esetén az attikafal felső éle) illetve a homlokzati sík és a járdatővonal (rendezett terepszint) metszése között függőlegesen mért távolság.

**Reklám:** reklámberendezés, valamely tevékenység ismertté tételére irányuló vagy valamely áru, termék megvásárlására vagy szolgáltatás igénybevételére ösztönző ábrát, feliratot, formát megjelenítő berendezés, szerkezet, hirdetés.

## 3. SZÁMÚ MELLÉKLET: ÖVEZETI TERV (M=1:2.000)

(Lásd külön)