

Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzat

Képviselő-testületének

18/2014. (VI. 27.)

önkormányzati rendelete

Budapest Főváros IV. kerület Újpest

**Duna folyam – Városhatár – 2.sz. főközlekedési út – Váci út – Újpesti vasúti híd – Újpesti-öböl –
Duna sor – Rév utca – 75842 hrsz-ú ingatlan déli telekhatára által határolt terület**
kerületi szabályozási tervéről

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

A rendelet hatálya

1. §

A jelen rendelet területi hatálya a Duna folyam – Városhatár – 2. sz. főközlekedési út – Váci út – Újpesti vasúti híd – Újpesti-öböl – Duna sor – Rév utca – 75842 hrsz-ú ingatlan déli telekhatára által határolt területre (továbbiakban: Terület) terjed ki.

A rendelet felépítése és alkalmazása

2. §

(1) A jelen rendelet (továbbiakban: Rendelet) hatálya alá tartozó területen az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 2012. december 31-én hatályos szabályait, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeit – I-III. fejezet és 1., 2., 3., 4., 5. és 7. mellékletek –, a 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Szabályozási Keretterv (a továbbiakban: FSZKT), valamint a 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelettel elfogadott Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (a továbbiakban: BVKSZ) előírásait a Rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

(2) Az 1. §-ban meghatározott területen területet felhasználni, építési munkát végezni, arra hatósági engedélyt adni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani csak a Rendelet és a hozzá tartozó szabályozási terv (továbbiakban: KSZT), valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok alapján lehet.

(3) A Rendelet mellékletei:

1. számú melléklet: Szabályozási terv (M=1:1000),
2. számú melléklet: Övezeti tervlapok
3. számú melléklet: az építési övezetek és övezetek jellemzőit tartalmazó táblázatok,
4. számú melléklet: a területen lévő védett és védelemre javasolt építmények jegyzéke.

(4) A Rendelet és mellékletei együttesen alkalmazandók, amennyiben a Rendelet normaszövege eltér a KSZT-től, akkor a KSZT-t kell figyelembe venni.

(5) A KSZT kötelező szabályozási elemei:

- a) a tervezési terület határa,
- b) övezet, építési övezet határa és paraméterei,
- c) szabályozási vonal,
- d) építési vonal,
- e) homlokzati vonal,
- f) szabályozási elemekre vonatkozó méretek,
- g) építési hely új építés esetén,
- h) hullámtéri építési hely,
- i) kötelező fásítás, telepítendő fasor,
- j) legmagasabb építményszint legnagyobb terepszint feletti magassága,
- k) új épület létesítésének feltételeként bontandó épület, épületrész,
- l) kötelezően kialakítandó telken belüli zöldfelület,
- m) településrendezési szerződéssel érintett terület határa,
- n) megtartandó faállomány, facsoport,
- o) dokumentálandó épület.

(6) A KSZT irányadó szabályozási elemei:

- a) irányadó telekhatár,
- b) védelemre javasolt építmény,

- c) kerékpárút nyomvonala,
- d) megszüntető jel,
- e) magánút és legkisebb szélességi mérete,
- f) közhasználatra átadható terület,
- g) kialakítandó magaspart vonala (kialakítása kötelező, helyét Vízbiztonsági Engedélyezési Terv keretében kell meghatározni),
- h) Duna-parti sétány.

(7) A KSZT tájékoztató szabályozási elemei:

- a) műemléki védettség;
- b) régészeti lelőhely határa,
- c) egyéb rendeletben meghatározott szabályozási vonal,
- d) tájékoztató méret,
- e) egyéb jogszabályban meghatározott védőtávolság,
- f) dn1500 és dn2000-es főnyomóvezeték nyomvonala,
- g) 120kV-os légvezeték nyomvonala,
- h) erdőtervezett erdőterületek lehatárolása,
- i) geodéziailag be nem mért, az alaptérképen nem szereplő épület, építmény.

(8) A kötelező szabályozási elemektől csak a Rendelet, illetve a KSZT módosítása esetén lehet eltérni.

(9) A KSZT irányadó szabályozási elemeitől – a jogszabályok előírásainak betartása mellett – a Rendelet módosítása nélkül el lehet térni.

Általános előírások

A közterület-, és telekalakítás szabályai

3. §

(1) Új épület létesítése esetén az építés feltétele az érintett építési hely megközelítését biztosító, a tervben meghatározott közterületek és közhasználatú magánutak kialakítása.

(2) A Területen nyúlványos telek nem alakítható ki.

(3) Több telek ellátását biztosító közműépítmények számára az előírt telekméretnél kisebb telek is kialakíthatók.

(4) Magánút közforgalom elől el nem zárt módon alakítható ki..

Beépítésre szánt területekre vonatkozó általános előírások

4. §

(1) Ha az építési hely területe kisebb az övezet beépítési mértéke alapján meghatározható területnél, az építési hely mérete a mérvadó.

(2) További üzemanyagtöltő-állomás nem létesíthető, a meglévők a telükön, a KSZT által megadott építési helyen belül bővíthetők.

(3) A területen új lakóépületet elhelyezni, meglévő épületben új önálló lakást kialakítani az egyes építési övezetekben meghatározott szolgálati lakások kivételével nem lehet.

(4) Terepszint alatti építmény tetőkertjeként kialakított zöldfelület a zöldfelületi mutató számításnál a következők szerint vehető figyelembe:

- | | |
|--|--------|
| a) 20-50 cm földrétegvastagság esetén | 25 %, |
| b) 51-100 cm földrétegvastagság esetén | 50 %, |
| c) 101 -200 cm közötti földrétegvastagság esetén | 75 %, |
| d) 200 cm feletti földrétegvastagság esetén | 100 %. |

100 %-os zöldfelületként vehető figyelembe az a vízfelület vagy úszómedence, amelynek területe a 200 m²-t meghaladja és a vízmélysége az 0,4 m-t eléri.

(5) A 7.000 m²-t meghaladó építési telken a beépítés ütemezésével összhangban

- a) az építési övezetben létesíthető szintterület 50 %-át nem meghaladó beépítés esetén a telek területének 50 %-án,
- b) a létesíthető szintterület 50 %-át meghaladó, de 70 %-át el nem érő beépítés esetén a telek területének 75 %-án,
- c) a létesíthető szintterület 70 %-át meghaladó beépítés esetén a telek teljes területén a tereprendezésnek, a zöldfelületi kialakításnak és a közlekedési felületek kiépítésének meg kell történnie. A tereprendezésbe, a zöldfelület és a közlekedési felületek kialakításába minden esetben beleértendő a létesíthető kerítés, a közterülethez vagy a magánúthoz csatlakozó telekhatáron elhelyezhető építmények, a telek fő közúti megközelítési útvonalának kiépítése és a közterületi telekhatárhoz csatlakozó, nem beépíthető telekrész parkosítása, fásítása.

(6) A területen a melléképítmények közül az alábbiak helyezhetők el:

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy;

- b) kerítésbe integrált szeméttároló-helyiség;
- c) fedett kerékpártároló;
- d) kirakatszekrény;
- e) a kert és a zöldfelület használatát, fenntartását biztosító építmények;
- f) vízmedence, napkollektor;
- g) kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő.

(7) Épülettől független felszín alatti beépítés csak

- a) gépkocsitárolás,
- b) közműberendezés

elhelyezése céljából hozható létre.

(8) Új ellátó légvezeték nem létesíthető. Új építmény létesítésének feltétele a telken belül meglévő légvezetékek megszüntetése, ez alól kivétel a 120 kV-os távvezeték.

Épületek, építmények elhelyezésének szabályai

5. §

(1) Telekosztás esetén az oldal- és hátsókert legkisebb mérete, az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában az építési övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele.

(2) Az épület homlokzata az építési vonalon a következő előírások alapján helyezhető el:

- a) Azon épületek esetében, melyek közterület vagy magánút felé létesíthető homlokzathossza a 25 m-t nem éri el, az épület homlokzati síkjának legalább 90 %-ában az építési vonalon kell állni.
- b) Azon épületek esetében, melyek közterület vagy magánút felé létesíthető homlokzathossza 25 m és 55 m között van, az épület homlokzati síkja hosszának legalább 70 %-ában az irányadó építési vonalon kell állni.
- c) Azon épületek esetében, melyeknek közterület, vagy magánút felé létesíthető homlokzathossza az 55 m-t meghaladja, az épület homlokzati síkja hosszának legalább 50 %-ában az irányadó építési vonalon kell állni.

(3) Az irányadó építési vonaltól az épülethomlokzatnak a telek belseje felé a következő előírások szerint lehet eltérnie:

- a) Az eltérés mértéke legalább 3,0 m.
- b) Egy épület esetén az építési vonaltól való eltérés mértéke az építési vonalon álló homlokzat hosszának 20 % és 30 %-a közötti érték lehet.
- c) Amennyiben az irányadó építési vonalon álló homlokzathossz alapján az eltérés mértéke meghaladja a 30 %-ot, épületközt kell kialakítani.

(4) A KSZT szerint új épület létesítésének feltételeként bontandó épületek szintterülete nem növelhető, az épületen belül új önálló rendeltetési egység nem alakítható ki.

(5) Meglévő kémények alapterületét a beépítettség számításánál, magasságát az építménymagasság, valamint az épületek közötti legkisebb távolság számításánál figyelmen kívül kell hagyni.

(6) Egy építési telken belüli szomszédos épületek a földszint fellett összeköthetők (híd, zárt folyosó), az átkötés legfeljebb 6,0 m széles lehet.

(7) Garázssor az épületek közterület és közhasználatra átadott magánút felőli földszintjén nem létesíthető.

(8) A területen önálló építményben sorgarázs nem létesíthető.

(9) Közterületen pavilon, sátor, valamint kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó rendeltetésű lakókocsi, utánfutó kizárólag rendezvény időtartamára helyezhető el.

(10) A területen hírközlési célt szolgáló önálló torony nem létesíthető. Épületre szerelt antenna magassága legfeljebb 6,0 méterrel haladhatja meg a telepítésre kijelölt épület magasságát, valamint az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság értékét.

(11) Kerítés legnagyobb magassága a talajcsatlakozástól mérve 1,80 m lehet, mely legfeljebb 0,6 m magas tömör lábazatból és az ezen elhelyezkedő áttört szerkezetből kell, hogy álljon. A kerítés két oldalán eltérő magasságú talajcsatlakozás esetén a magasabban fekvő talajcsatlakozási vonal a mérvadó. Az építményen szögessdrót és egyéb balesetveszélyes szerkezet nem alkalmazható.

(12) A területen úszómű kizárólag a személyhajózás, sportolási célú hajózás és ezzel összefüggő vendéglátás céljára helyezhető el. Lakás, intézmény, úszóművön nem létesíthető.

(13) Úszóművön vendéglátó-funkció csak akkor helyezhető el, ha az úszómű kikötési helyén a szükséges közműellátottság és parkolási lehetőség biztosítható.

(14) A kereskedelmi, oktatási, igazgatási, szolgáltató- és ellátó létesítmények főbejárata környezetében, telken belül kerékpártároló alakítandó ki.

Épületek, építmények kialakítása

6. §

- (1) A közterületek felé nyíló földszinti helyiségek belmagassága legalább 3,50 m.
- (2) A területen több önálló épületszintet tartalmazó új magastető nem alakítható ki. Tetőterasz, zöldtető, tetőkert létesíthető.
- (3) Védett lapostetős épületen magastető nem létesíthető.
- (4) Önálló kémény, szellőző berendezés épület homlokzata előtt nem helyezhető el.
- (5) Magastetős épület tetőterében csak egy épületszintnyi tetőtér-beépítés megengedett.
- (6) Magastetőt kell alkalmazni minden olyan esetben, ahol azt a kialakult beépítéshez való illeszkedés indokolja. A tető hajlásszöge 35-45 fok között kell legyen. Egy építményhez tartozó tetőidomon belül a tetősíkok azonos hajlásszöggel és héjalással alakítandók ki.

Építési övezetek, övezetek előírásai

Beépítésre szánt területek

I-IV(VD-1) jelű intézményi építési övezet

7. §

a Váci út menti átalakuló munkahelyi terület

- (1) Az építési övezet telkein:
 - a) kereskedelmi,
 - b) szolgáltatási,
 - c) vendéglátási,
 - d) kulturális-szórakoztató,
 - e) szabadidős,
 - f) irodai,
 - g) igazgatási,
 - h) nem zavaró hatású gazdasági,
 - i) kutatási
 rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Parkolóház az övezetben elhelyezhető, meglévő épület e célra átalakítható.
- (3) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó telekméreteket, beépítettséget és az ott elhelyezhető épületek jellemzőit a 3. számú melléklet 1. táblázata alapján kell meghatározni:
- (4) Az építési övezet Váci úti közterülethez kapcsolódó telkeinek mélységi mérete nem csökkenthető.
- (5) Az építési övezet területén az építési helyet az alábbi előírások határozzák meg:
 - a) Az előkert mérete – a Váci út menti tömbök kivételével – 5,0 m.
 - b) A hátsókert mérete 8,0 m.
- (6) Az építési övezet területén épületek az alábbi szabályok szerint helyezhetők el:
 - a) Az épületközre néző homlokzatok nem alakíthatók ki tűzfalként.
 - b) A épületek közterületek felőli párkánymagassága legalább 7,5 m kell legyen.

I-IV(VD-2) jelű intézményi építési övezet

8. §

a Váci út és az Újpesti-öböl közötti átalakuló munkahelyi terület

- (1) Az építési övezet telkein:
 - a) kereskedelmi,
 - b) szolgáltatási,
 - c) vendéglátási,
 - d) szálláshely-szolgáltatási,
 - e) egészségügyi, wellness
 - f) kulturális-szórakoztató,
 - g) szabadidős, sport
 - h) irodai,
 - i) igazgatási,
 - j) nem zavaró hatású gazdasági,
 - k) kutatási
 rendeltetésű épületek helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó telekméreteket, beépítettséget és az ott elhelyezhető épületek jellemzőit a 3. számú melléklet 2. táblázata alapján kell meghatározni:
- (3) Az építési telkek közötti megközelítése nem történhet közvetlenül a Váci út felől.
- (4) Az építési övezet telkeinek kialakítására az alábbi szabályok vonatkoznak:

- a) Az építési övezetben magánút legkisebb szélessége 14 m.
- b) A Váci úthoz csatlakozó telkek telekmélysége legalább 50,0 m.
(5) Az építési övezetben épület a következő előírások betartásával helyezhető el:
- a) A védett épület a védelem alá helyezés indokául szolgáló épületrészek és arányok megtartását nem veszélyeztető módon átépíthető, bővíthető.
- b) Meglévő épület tűzfalához új épülettel csatlakozni kell.
- c) A Váci úti telekhatár építési vonal.
- d) Az építési vonalak azon szakaszain, ahol az nem esik egybe az építési hely határával, a köztes területsávban csak legfeljebb 2,0 m-rel a homlokzati sík elé nyúló erkély, zárterkély, előtető, pinceszinti bevilágítóakna helyezhető el.
- e) A közterületek, a közhasználatra átadott magánutak és a Z-KP-IV jelű övezetek felőli utcai homlokzat párkánymagassága nem lehet kevesebb 9,0 m-nél.

I-IV-9(1) jelű intézményi építési övezet

9. §

az átalakuló vízműterület magasház elhelyezésére alkalmas része

(1) Az építési övezetben:

- a) kereskedelmi,
- b) szolgáltatási,
- c) vendéglátási,
- d) intézményi
- e) irodai,
- f) igazgatási,

rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó telekméreteket, beépítettséget és az ott elhelyezhető épületek jellemzőit a 3. számú melléklet 3. táblázata alapján kell meghatározni:

(3) Épület földszinti alapterületének legalább 50 %-án kereskedelmi, szolgáltatási, vendéglátási vagy közforgalmú irodai funkciót kell elhelyezni.

(4) Az építési telkek gépkocsibehajtója nem nyíthat közvetlenül a Váci útról.

(5) Terepszinten az előírt parkolóhelyek legfeljebb 50 %-a helyezhető el.

(6) Az építési telkek nem keríthetők le.

(7) Az épület terepszinttől mért 21 m-es magasságán felüli épületrész legnagyobb alaprajzi mérete 30 m lehet.

(8) Az épület terepszinttől mért 21 m-es magasságán felüli épületrésznek a Fóti út tengelyének meghosszabbítására szerveződő tengely menti területsávon belül kell elhelyezkednie.

(9) Különböző építési helyeken álló épületek között építési helyen kívül egyenként legfeljebb 4,0 m széles és legfeljebb 6,0 m magas, a terepszint felett legalább 12,0 m-rel elhelyezkedő, az épületek közötti átközlekedést szolgáló épületrészek létesíthetők.

I-IV-9(2) jelű intézményi építési övezet

10. §

Az átalakuló vízműterület magasház elhelyezésére nem alkalmas része

(1) Az építési övezetben:

- a) kereskedelmi,
- b) szolgáltatási,
- c) vendéglátási,
- d) intézményi,
- e) kulturális-szórakoztató,
- f) szálláshely-szolgáltatási,
- g) egészségügyi,
- h) irodai,
- i) igazgatási,

rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó telekméreteket, beépítettséget és az ott elhelyezhető épületek jellemzőit a 3. számú melléklet 4. táblázata alapján kell meghatározni:

(3) Az épület földszintjén kereskedelmi, vendéglátási, szolgáltatási vagy közforgalmú irodai funkciók helyezhetők el, az alapterület legalább 30 %-án portálszerű homlokzati kialakítást kell megvalósítani.

(4) Parkolóhelyek legfeljebb 50 %-a helyezhető el a felszínen.

(5) A Váci út felől nem alakítható ki sem rakodó-, sem teherbejárat.

IZ-IV(V-SZ) jelű jelentős zöldterületű intézményi övezet**11. §**

a Vízmű-sporttelep területe

(1) Az építési övezetben:

- a) sportolási célú vagy sporttal összefüggő
- b) szabadidős,
- c) egészségügyi,
- d) szolgáltatási,
- e) igazgatási,
- f) szálláshely-szolgáltatási,
- g) irodai,

rendeltetésű épületek és kiszolgáló építményeik helyezhetők el.

(2) Épületenként legfeljebb 3 db., a terület fenntartásához, őrzéséhez kapcsolódó szolgálati lakás elhelyezhető, a hozzájuk tartozó gépkocsitárolók számára különálló épület nem létesíthető.

(3) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó telekméreteket, beépítettséget és az ott elhelyezhető épületek jellemzőit a 3. számú melléklet 5. táblázata alapján kell meghatározni:

(4) A funkcióhoz kötődő melléképítmények (porta, pénztárfülke, stb.) a kerítésbe integráltan elhelyezhetők, 3,0 m párkánymagassággal.

IZ-IV(D-SZ) jelű jelentős zöldterületű intézményi övezet**12. §**

az átalakuló Duna-parti üdülőterület

(1) Az IZ-IV(D-SZ) –jelű építési övezet telkei:

- a) kereskedelmi
- b) vendéglátó,
- c) szálláshely-szolgáltató,
- d) egészségügyi
- e) sport-szabadidős,
- f) sporteszköz-tárolási,
- g) vízijármű-javítási
- h) kulturális-szórakoztató,

rendeltetésű épületek, építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó telekméreteket, beépítettséget és az ott elhelyezhető épületek jellemzőit a 3. számú melléklet 6. táblázata alapján kell meghatározni:

(3) Az építési övezetben a melléképítmények közül támfal, épített rézsú, pergola, lábon álló védőtető, kerti épített tűzrakóhely, kerti tereplépcső, úszómedence, emlékmű, továbbá képzőművészeti alkotás elhelyezhető.

(4) Az egyes telkek KSZT-n meghatározott parti sávjában („Duna-parti sétány”) az akadálytalan közforgalmat biztosítani kell, a telkeket nem lehet lekeríteni, a KSZT-n jelölt vonalon fasort kell kialakítani, és a közvilágítást ki kell építeni.

(5) A területen új épületek elhelyezésének feltétele, hogy összefüggő védett területet – magaspartot – kell kialakítani, melynek szintje 1,30 m-rel a MÁSZ (Mértékadó Árvízszint= 104,60 Bf.) fölött van (105,90 Bf.).

(6) A közterületek és magánutak vonalában a támfalat lépcsőkkel, rámpákkal tagolni kell.

(7) Az építési övezetben terület ármentesítésére árvízvédelmi gátat nem lehet kialakítani.

(8) Magaspart által védett területen a szükséges parkolóhelyeket mélygarázsban kell elhelyezni.

(9) Magaspart vonalához csatlakozó épület kialakítása a következő előírások szerint történhet:

- a) Épület a hullámtér fölé legfeljebb 3,0 m-t benyúlhat.
- b) A hullámtérbe benyúló épület alsó, hullámtéri szintjén építészeti térhatárolás csak áttört kivitelű lehet.
- c) Árvízvédett területen, MÁSZ alatti épületszinten csak a raktározást, gépkocsitárolást szolgáló helyiségek helyezhetők el.

(10) Hullámtérben – a KSZT-n szereplő ártéri építési helyen – kizárólag sporteszköz-tárolási, valamint az (1) bekezdésben felsorolt funkciókhoz kapcsolódó, azokat kiegészítő, kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.

(11) Hullámtérben álló meglévő épületekre vonatkozó előírások:

- a) Épületek átépítése, felújítása a KSZT-n jelölt „hullámtéri építési helyen” belül történhet.
- b) Épület talajcsatlakozástól mért legnagyobb párkánymagassága 4,5 m lehet.
- c) Meglévő épület tárolási, raktározási célra átalakítható, más, a jelenlegi funkció megváltoztatását célzó átalakítás, átépítés nem megengedett.

(12) A parti közterület felett a magaspart-élt a Dunával összekötő gyalogos- és csónakhidak létesíthetők, egyenként legfeljebb 2,5 m szélességben és 0,4 m szerkezeti vastagsággal, a magaspart-él szintjével megegyező magasságban. A hidak közötti távolság legalább 12 m kell, hogy legyen.

(13) A hullámtéren csak lábazat nélküli, áttört kerítés létesíthető.

IZ-IV(V-V) jelű jelentős zöldterületű intézményi övezet

13. §

a Megyeri-csárda telke

(1) Az IZ-IV(V-V) –jelű építési övezet telke vendéglátó-rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezet telkének kialakítása során alkalmazandó telekméreteket, beépítettséget és az ott elhelyezhető épületek jellemzőit a 3. számú melléklet 7. táblázata alapján kell meghatározni:

(3) Az építmények közül pergola, kerítés, kerti tereplépcső, tűzrakóhely, lábon álló védőtető építménye elhelyezhető.

14. §

M-IV(V-D) jelű építési övezet

a Váci út és a Duna közötti munkahelyi terület

(1) Az építési övezet telkein:

- a) nem jelentős zavaró hatású gazdasági,
- b) raktározási,
- c) kereskedelmi,
- d) ellátó, szolgáltató,
- e) irodai,
- f) kutatási, fejlesztési

rendeltetésű épületek helyezhetők el.

(2) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó telekméreteket, beépítettséget és az ott elhelyezhető épületek jellemzőit a 3. számú melléklet 8. táblázata alapján kell meghatározni:

(3) Az építési övezet területén az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:

- a) Az építési övezet telkei szabadonállóan építendő be. Az előkert mélysége 5,0 m, ez alól kivétel a Duna sor közterületi határa, amely mentén nincs előkert.
- b) A hátsókeret mélysége 8,0 m.
- c) Az építési hely határának övezethatártól való távolsága 8,0 m.
- d) Műemléki védettségű ingatlan beépítettsége nem növelhető.
- e) Meglévő nem bontandó épület tűzfalához az új épülettel csatlakozni kell.
- f) Az épületközre néző homlokzatok nem alakíthatók ki tűzfalként.

K-HT-IV-1 jelű építési övezet

15. §

A flottillakikötő területe

(1) Az építési övezet területén a honvédelmi tevékenységgel közvetlenül összefüggő építményeken kívül a következő létesítmények helyezhetők el:

- a) gépkocsitároló;
- b) karbantartás és raktározás célját szolgáló épület;
- c) személyzeti szállásépület és szociális létesítményei;
- d) őrszemélyzet és biztonsági berendezések elhelyezésére szolgáló épületek, építmények;
- e) kerítés;
- f) vízijárművek vízre- és partra juttatását szolgáló berendezések, építmények;
- g) fényszóró- és antennatornyok.

(2) Az építési övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó telekméreteket, beépítettséget és az ott elhelyezhető épületek jellemzőit a 3. számú melléklet 9. táblázata alapján kell meghatározni:

(3) A flottillakikötőt a Duna folyamtól határoló földnyelven a Pest Megyei Mezőgazdasági Szakigazgatási Hivatal Erdészeti Igazgatósága által meghatározott erdészeti üzemterv szerinti erdőt kell fenntartani.

Beépítésre nem szánt területek
VT-VB-IV(1) jelű övezet
16. §
 Vízbázis területe

(1) Az övezet területén a vízbázis-védelemmel és az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő építmények elhelyezésére szolgál, ezen kívül a következő létesítmények helyezhetők el:

- a) közúti és gyalogoshíd szerkezete és annak tartópillérei,
- b) biztonsági célokat szolgáló őrház, kerítés,
- c) transzformátorház,
- d) térfigyelő kamera és annak építményei,
- e) emlékmű, képzőművészeti alkotás.

(2) Az övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó telekméreteket, beépítettséget és az ott elhelyezhető épületek jellemzőit a 3. számú melléklet 10. táblázata alapján kell meghatározni:

(3) Meglévő, ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül nem összefüggő rendeltetésű épület, építmény csak a meglévő tömegen belül bővíthető.

(4) A Duna-mederben, az övezet területén kívül elhelyezkedő, műemléki védeltséget élvező, volt felszíni vízkivételi mű közterületről történő megközelítésére az övezet területe korlátozottan igénybe vehető.

(5) Az övezet területén a volt felszíni vízkivételi műhöz tartozó hídszerkezet a mű gyalogos megközelítésére igénybe vehető, annak bontása esetén a terepszinttől emelt gyalogoshíd elhelyezhető. A hídszerkezeten gépjárműforgalom nem megengedett.

(6) Az övezet területén az Országos Erdőállomány Adattár szerint nyilvántartott erdőket meg kell tartani.

VT-VB-IV(2) jelű övezet
17. §
 Vízbázis területe

(1) Az övezet területén az ivóvízszolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő építményeken kívül a következő létesítmények helyezhetők el:

- a) szolgálati lakás (önálló épületben nem helyezhető el),
- b) transzformátorház,
- c) térfigyelő kamera és annak építményei,
- d) emlékmű, képzőművészeti alkotás, tereptárgy,
- e) gépkocsitároló.

(2) Az övezet telkeinek kialakítása során alkalmazandó telekméreteket, beépítettséget és az ott elhelyezhető épületek jellemzőit a 3. számú melléklet 11. táblázata alapján kell meghatározni.

(3) Meglévő épület rendeltetését az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül nem összefüggő tevékenység céljára megváltoztatni nem lehet.

(4) Meglévő, ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül nem összefüggő rendeltetésű épület, építmény nem bővíthető.

VT-VB-IV-P jelű övezet
18. §
 Szilas-patak medre

(1) Az övezet területén:

- a) közúti- és gyalogoshíd,
- b) hídpillér,
- c) vezeték- és lámpaoszlop helyezhető el.

(2) A patak-partéltól számított 3,0 m-es fenntartási sávon belül kizárólag kőrészű és tereplépcső létesíthető.

Közlekedési területek
19. §

(1) A **KL-KT-IV-1** jelű övezetben a Váci út szabályozási szélessége meglévő, megmaradó. Az övezet területén külön szintű gyalogosátjáró építménye elhelyezhető.

(2) A **KL-KT-IV-2** jelű övezetben a gyűjtőút szabályozási szélessége 22,0 m. Az utak teljes hosszban kétoldali fasorral alakítandók ki, a zöldfelülettel határos útszakaszokon a fasor megszakítható.

(3) Az övezetbe nem sorolt közlekedési területek szabályozási szélessége 14,0 m. Ezen utak teljes hosszban kétoldali fasorral alakítandók ki, a zöldfelülettel határos útszakaszokon a fasor megszakítható.

(4) Magánút legkisebb szélessége 14,00 m. A magánutakat a közutakkal azonos előírások szerint kell megépíteni.

(5) A közlekedési területen az építmények közül emlékmű, képzőművészeti alkotás, közműellátás felszíni tartozéka elhelyezhető.

Zöldterületek
Z-KP-IV(Ö) jelű övezet
20. §

az Újpesti-öböl menti közpark területe

(1) Az övezet területén elhelyezhető:

- a) gyalogút, kerékpárút,
- b) köztárgy,
- c) lejtő, tereplépcső,
- d) kerti építmény,
- e) kerti berendezés,
- f) kikötői létesítmény és berendezés,
- g) partvédőmű,
- h) gyalogos-felüljáró tartószerkezete és ezzel egybeépített, legfeljebb 200 m² alapterületű vendéglátó-létesítmény.

(2) Az övezet területén nem helyezhető el:

- a) hírközlési berendezés,
- b) önálló reklámhordozó,
- c) felszíni közműcsatlakozási műtárgy, illetve közhasználat elől elzárt terület nem alakítható ki.

(3) Az egyes telkek KSZT-n meghatározott parti sávját („Duna-parti sétány”) szabadon átjárhatóan, fasorral, közvilágítással kell kialakítani.

(4) Az övezet területén a parti sávba torkolló közterületek és magánutak vonalában a vízfelületek közvetlen gyalogos-elérését biztosítani kell.

E-VE-IV jelű övezet

(1) A **E-VE-IV** -jelű, a Váci út menti véderdő övezet területén a vízmű-berendezések kiszolgálását, valamint a HM dunai kikötőjének megközelítését biztosító út létesíthető.

(2) Az övezetben épület, építmény nem helyezhető el.

E-TG-IV jelű övezet

Az **E-TG-IV** jelű övezet területén építmény nem helyezhető el.

A településkép védelme
21. §

(1) A KSZT-n jelölt, meglévő, a terület építészeti karakterét, a városképet meghatározó épületek, építmények helyi védelemre javasoltak. A helyi védelemre javasolt építészeti értékek felsorolását és az azokra vonatkozó részletes előírásokat a Rendelet 4. számú melléklete tartalmazza. A helyi védelem a 4. számú mellékletben meghatározott épületek, építmények telkén lévő egyéb építményeket nem érinti, a telekalakítást nem korlátozza.

(2) A helyi védelemre vonatkozó javaslattal érintett épület csak abban az esetben bontható el, ha az vissza nem fordítható szerkezeti károsodásokat szenvedett.

(3) A helyi védett épületek, építmények homlokzati síkjaikon belül átalakíthatók, szintterületük növelhető. Az átalakítás, nem semmisíthet meg építészeti értékeket, vagy olyan épületrészeket, melyek az épület, építmény védettségét indokolják.

(4) Épületen csak olyan felirat, hirdetőberendezés helyezhető el, amely az épületben lévő rendeltetési egységre, annak tevékenységére vonatkozik.

(5) Épületre szerelt hirdetés, felirat az épület párkányvonala felett nem helyezhető el.

(6) Önálló oszlopon elhelyezett felirat, hirdetés felső élének magassága nem haladhatja meg sem az adott övezetben, építési övezetben előírt legnagyobb építménymagasságot, sem a 12,0 m-t.

(7) A területen óriásplakát csak az építkezés területét ideiglenesen takaró kerítésen helyezhető el.

Régészeti értékek védelme **22. §**

- (1) A régészeti lelőhelyként nyilvántartott 76504 és 75491/12 hrsz-ú ingatlanoknál földmunkavégzéssel járó beruházás esetében megelőző régészeti feltárást szükséges végezni.
(2) A terület egésze régészeti érdekű terület.

Közlekedés **23. §**

- (1) A tervezési területen található utak a következő tervezési osztályokba tartoznak:
a) Váci út: Elsőrendű főút, tervezési osztálya: B.III.a.C, szabályozási szélessége 35 m,
b) Duna sor: Gyűjtőút, tervezési osztálya: B.V.c.B, szabályozási szélessége 22 m.
c) Rév utca: Kiszolgáló utak, tervezési osztály: B.VI.d.C.
d) Üdülő sor: Jelenlegi szabályozási szélesség megtartandó.
(2) A Duna sor menti kétirányú kerékpárút önálló pályával alakítandó ki.
(3) A hajó- és átkelőhajó-állomások 50 m-es körzetében legkevesebb 20 férőhelyes közterületi kerékpártároló és legkevesebb 10 férőhelyes parkolóhely alakítandó ki.

Közművesítés **24. §**

- (1) A meglévő és a tervezett közcélú vízellátás, vízvezetés (szenny- és csapadékvíz), energiaellátás (villamosenergia ellátás, földgázellátás), valamint az elektronikus hírközlés hálózatai és létesítményei, továbbá azok ágazati előírások szerinti biztonsági-, védőtávolsága számára közterületen, vagy közműterületen kell helyet biztosítani. Ettől eltérő esetben (ha azt egyéb ágazati előírás nem tiltja) a közművek és biztonsági-, védőtávolságuk helyigényét szolgálmi-, vagy vezeték-jog bejegyzésével kell fenntartani.
(2) A meglévő közművek építési tevékenység miatt szükségessé váló kiváltásakor, továbbá bármilyen okból funkciót veszített, feleslegessé vált közművet el kell bontani, az indokoltan földben maradó vezeték tömedékelését, felhagyását szakszerűen kell megoldani.
(3) A fejlesztésre javasolt területen építési engedélyt igénylő építésre, átalakításra, építmény funkcióváltására csak teljes közművesítettség esetén van lehetőség.
(4) Ha a közhálózatról a tűzvíz-igény nem biztosítható, akkor helyi tűzvíz tározó létesítése szükséges. Építési engedélyt igénylő beruházás csak a szükséges tűzvíz ellátás biztosításával valósítható meg.
(5) A 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet szerinti hidrogeológiai védőterület kijelölésével nem rendelkező mélyfúrású kutak körül 10 m-es sugarú kört belső védőterületként kell kezelni és arra a területre a Korm. rendelet 5. számú mellékletében a belső védőterületre előírt területhasznosítási korlátozást figyelembe kell venni.
(6) A szennyvíztisztító telep védőtávolság igénye 500 m. A védőtávolságon belül élelmiszer- és gyógyszer-alapanyag nem termelhető, élelmiszer, gyógyszer nem állítható elő, nem tárolható, nem csomagolható és nem forgalmazható. A tisztítótelep jelenleg érvényes védőtávolságán belülre tervezett ettől eltérő területfejlesztés megvalósításának feltétele a tisztítótelep védőtávolság igényének csökkentése.
(7) Megfelelő szagtalanítóval kivitelezett szennyvízátemelő műtárgy 20 m-es, szagtalanító nélkül 150 m-es védőtávolság biztosítását igényli, melynek előírásai megegyeznek a szennyvíztisztító telep védőtávolságának előírásaival.
(8) A csapadékvíz elvezetésére elválasztott rendszerű csapadékvíz elvezetés építendő.
(9) A csapadékvíz elvezetését biztosító rendszer szállítóképességét egészen a végbefogadóig ellenőrizni kell minden 0,5 ha-t meghaladó telekterületű beruházás, telekosztás esetén. A beruházás csak akkor valósítható meg, ha a többlet felszíni víz megfelelő biztonsággal továbbvezethető a befogadóig.
(10) A legalább 20 gépkocsit befogadó parkolókat kiemelt szegéllyel kell kivitelezni. Ezekről a parkoló felületekről és a szénhidrogén szennyezésnek kitett gazdasági területek belső útjairól összegyűlő csapadékvíz csak hordalék és olajfogó műtárgyon keresztül vezethető a csatornahálózatba. Szilárd burkolat nélkül, vízzáró réteg nélkül, vagy gyephézagos burkolattal parkoló nem létesíthető.
(11) Előkerttel rendelkező épületeknél a telekhatár és az épület között gázvezeték csak földben építhető.
(12) A területen vezetékes elektronikus hírközlési hálózatokat csak föld alatti elhelyezéssel lehet építeni.

Környezetvédelem

25. §

Talajvédelem, hulladékgazdálkodás

(1) Építési munkálatok vagy egyéb tevékenység során keletkező építési- vagy veszélyes hulladékok összegyűjtéséről, telken belüli átmeneti tárolásáról, elszállításáról és ártalmatlanításáról a hatályos jogszabályokban előírt módon gondoskodni kell. Építési hulladék csak építési területen belül, a jogszabályokban meghatározott időtartamig tárolható.

(2) Területfeltöltéseket megelőzően meg kell vizsgálni a feltöltésre szánt anyagok minőségét. Feltöltésre csak olyan anyag használható fel, amely a talajt és a talajvizet nem károsítja.

Vizek védelme – Levegőminőség-védelem

(3) A felszín alatti vizek védelme érdekében a terület szennyeződés-érzékenységi besorolása: Érzékeny („B” érzékenységi kategória).

(4) A befogadóba csapadékvizet csak tisztítás után lehet vezetni.

(5) Szennyezőanyag-kibocsátás csak a „Budapest és agglomerációja” levegőtisztaság-védelmi zóna előírásainak, illetve határértékeinek megfelelően történhet.

(6) A levegő tisztaságának védelme érdekében semmilyen, a hatályos jogszabályokban foglalt kibocsátási határértékeket meghaladó légszennyezéssel vagy bűzterheléssel járó tevékenység nem folytatható, illetve határértéket meghaladó légszennyező építmény nem helyezhető el.

(7) A területen parkolóház kizárólag zárt szellőzőrendszerrel létesíthető.

(8) A területen parkolóház és mélygarázs kizárólag szellőztetőrendszer és CO-érzékelő (szénmonoxid) mérőrendszer kiépítése, valamint folyamatos működtetése esetén létesíthető, illetve üzemeltethető. Szennyezőanyag-kibocsátás kizárólag pontforráson keresztül, a környező lakóépületek tetőszintje felett, a hatályos jogszabályokban meghatározott általános kibocsátási határértékek betartásával történhet.

(9) Bármely építési munka során, illetve az építőanyag, talaj és építési törmelék szállításánál az építető köteles gondoskodni a kiporzás elleni védelemről (megfelelő építési technológia alkalmazása, a felvonulási utak és területek pormentesítése, permetezése, átmeneti burkolása, fedett szállítás).

Zaj és rezgés elleni védelem

(10) Építőipari kivitelezési tevékenység csak úgy végezhető, hogy a keletkező zaj és rezgés a lakosságot a lehető legkevésbé zavarja. Az építési zajkibocsátás mértékét és időtartamát az illetékes hatóság szükséges esetben korlátozhatja (késő esti, illetve éjszakai munkálatok korlátozásával, zajkibocsátási határérték megállapításával, alkalmazott építési technológia meghatározásával).

(11) A Váci út közelében lévő zajérzékeny építményeket szükség esetén passzív akusztikai védelemmel kell ellátni.

(12) A Váci út mellett zajtól védendő rendeltetésű épületeket akkor lehet létesíteni, ha a külön jogszabályban meghatározott zajterhelési határértékek biztosíthatók. A zajterhelési határértékek túllépése esetén az épületek akusztikai zajvédelmével kell biztosítani a zajterhelési határértékek betartását.

(13) A légkondicionáló-, szellőztető- és hűtő berendezések csak úgy helyezhetők el, illetve üzemeltethetők, hogy az üzemi eredetű zajnak minősülő zajkibocsátásuk a zajtól védendő épületek rendeltetésszerű használatát ne zavarja.

Sajátos jogintézmények

26. §

(1) A KSZT-n jelölt területeken, valamint azon ingatlanokat érintően, ahol az ingatlan(ok) tulajdonosa, vagy az ingatlanon beruházni szándékozó (a továbbiakban együtt: a cél megvalósítója) a hatályos településrendezési eszköz tartalmától eltérő felhasználást kíván kezdeményezni, a tervezett fejlesztést bemutató tanulmánytervet kell készíttetni.

(2) A tanulmányterv elbírálásával, valamint a településrendezési szerződéssel kapcsolatos eljárási szabályokat az Önkormányzat külön szabályzata tartalmazza.

(3) Településrendezési szerződés keretében az Étv. 30/A. § (2) bekezdés c) pontjában szereplő egyéb költségek vagy egyéb ráfordítások a cél megvalósítója általi átvállalását a Fővárosi, illetve az Újpesti Önkormányzatot a jogszabályokban meghatározott feladat- és hatáskörük-nek megfelelő arányban kell előírni.

A településrendezési szerződést megalapozó tanulmányterv tartalma
27. §

(1) A tanulmánytervet – a tervezési terület és környezete sajátosságainak figyelembe vételével – a (2)-(3) bekezdésben foglaltak szerint kell kidolgozni. A tervezési program jellegének és a fejlesztés nagyságrendjének megfelelően az egyes munkarészek összevonhatók, illetve elhagyhatók.

(2) A tanulmányterv keretében be kell mutatni

- a) a tervezett beruházással érintett tel(k)ek, illetve terület településszerkezeti kapcsolatait, valamint jelenlegi beépítését, a meglévő épület(ek) rendeltetését és működésének jellemzőit,
 - b) beruházás keretében megtartani, illetve elbontani javasolt épületeket, valamint a tervezett új épületek elhelyezését, rendeltetését és jellemző paramétereit,
 - c) a beruházás eredményeként létrejövő beépítés főbb paramétereit,
 - d) a tervezett épület(együttes) működ(tet)ésének módját és hatását a környező területek meglévő, illetve lehetséges használatára.
- (3) A tanulmányterv kötelező munkarészei és tartalma:
- a) átnézeti helyszínrajz (M=1:4000), mely – a településrendezési szerződésben kijelölt környező terület egészére vonatkozóan – bemutatja a tervezett fejlesztéssel közvetlenül érintett terület
 - aa) településszerkezeti kapcsolatait, a közlekedési- és közmű-hálózatok adottságait,
 - ab) a környező területek meglévő, illetve – a hatályos településrendezési eszközök szerinti – lehetséges beépítését (építési övezeti, illetőleg övezeti besorolását) és főbb beépítési paramétereit,
 - ac) a védett, illetve védelemre javasolt létesítményeket és (védő)területeket, valamint
 - ad) (a helyszínt bemutató fotók felhasználásával) a városképi illeszkedés szempontjából figyelembe vett létesítmények jellemzőit;
 - b) vizsgálati helyszínrajz (M=1:1000), mely bemutatja a tervezett fejlesztéssel érintett terület
 - ba) meglévő beépítését, az épület(ek) rendeltetését és főbb paramétereit,
 - bb) a védett, illetve védelemre javasolt építményeket, valamint
 - bc) a terület zöldfelületeit és azok jellemzőit;
 - c) fejlesztési helyszínrajz (M=1:1000), mely bemutatja
 - ca) a megtartásra és az elbontásra javasolt, valamint a fejlesztés keretében megvalósuló új épületeket és építményeket, azok tervezett (új) rendeltetését (rendeltetéseit) és főbb paramétereit,
 - cb) a tervezett fejlesztéssel érintett terület esetleges tagolására (felosztására) vonatkozó javaslatot, a terület belső közlekedési rendszerét, ezen belül
 1. a személy- és teherforgalomra szánt, valamint a gyalogos közlekedési felületeket,
 2. a tervezett rendeltetés(ek)hez esetleg szükséges szállítási, illetőleg rakodási területeket, továbbá
 3. a normatív módon számított befogadóképességű (személy- és tehergépkocsi) parkolók elhelyezését és kapacitás-adatait,
 - cc) a tervezett fejlesztéssel érintett terület megtartásra javasolt, illetve tervezett zöldfelületeit és azok főbb jellemzőit,
 - cd) a tervezett fejlesztés megvalósításának esetleges ütemezését;
 - d) (amennyiben a tervezett fejlesztés programja már ismert) a tervezett épületek jellemző szintjeinek alaprajzi funkció-sémája (M=1:500), ezen belül
 - da) a terepszint alatti beépítés nagysága és elrendezése,
 - db) a vezér-szint alaprajzi sémája a domináns rendeltetések megnevezésével, valamint a be nem épített területek kialakításának ábrázolásával, a (személy- és teher) bejáratot feltűntetésével;
 - e) a tervezett fejlesztést bemutató (a tervezési programnak megfelelő részletettségű) tömegvázlatok (látványtervek);
 - f) a tervezett fejlesztés szöveges bemutatása (műleírás), ezen belül
 - fa) a fejlesztéssel érintett terület főbb beépítési paramétereit és parkoló-mérlege,
 - fb) a tervezett beépítés működ(tet)ésének jellemzői, valamint
 - fc) (ha a tervezett fejlesztés a hatályos településrendezési eszközök módosítását teszi szükségessé) az eltérés szükségességének indoklása.

A műleírás – a források megjelölésével – a tervezett beépítés sajátosságait, illetve karakterét bemutató egyéb dokumentumokkal, ábrákkal egészíthető ki.

Hatályba léptető és záró rendelkezések
28. §

(1) A jelen rendelet a Fővárosi Közgyűlés – a 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet 7. § (1) bekezdésében rögzített – egyetértési joga gyakorlásával kapcsolatos döntését követő napon, de legkorábban a jelen rendelet kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.

(2) A jelen rendelet rendelkezéseit a hatályba lépését követően indított építési ügyekben kell alkalmazni.

(3) A jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a „Budapest IV. kerület, Palotai-sziget, Észak-pesti szennyvíztisztító és környéke” KSZT jóváhagyásáról szóló 3/2007. (III. 1.) számú Ök. rendelet 4. §-a, egyben a rendelet 1. § (1) bekezdése helyébe az alábbi szöveg lép:

„A jelen rendelet hatálya Budapest IV. kerület Palotai-sziget, Észak-pesti szennyvíztisztító és környékére (a Duna folyam – a 75842 hrsz-ú ingatlan déli telekhatára – a Rév utca – a Duna sor vonala – a szennyvíztisztító déli telekhatára által határolt területre) – a továbbiakban: terület – terjed ki.”

1. táblázat

I-IV(VD-1) építési övezet paraméterei	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		Legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
		terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
a Váci út menti átalakuló munkahelyi terület									
építési övezet jele		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
I-IV(VD-1)	SZ	2500	25	45	60	2,0	20	11,0	20,0

2. táblázat

I-IV(VD-2) építési övezet paraméterei	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		Legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
		terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
a Váci út és az Újpesti-öböl közötti átalakuló munkahelyi terület									
építési övezet jele		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
I-IV(VD-2)	SZ	5000	60	60 70*	60	2,5	35 25*	9,0	16,0 19,5*

* módosított érték, műemléki- vagy helyi védett épület telke esetén a védelem fennállásáig

3. táblázat

I-IV-9(1) építési övezet paraméterei	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		Legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
		terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
az átalakuló vízműterület magasház elhelyezésére alkalmas része									
építési övezet jele		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
I-IV-9(1)	SZ	4000	60	30	80	3,0	35	23,0	45,0

4. táblázat

I-IV-9(2) építési övezet paraméterei	a telek megengedett							az épület megengedett	
	beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		Legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
		terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
az átalakuló vízműterület magasház elhelyezésére nem kijelölt része terület									
építési övezet jele		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)
I-IV-9(2)	SZ	8000	60	60	60	2,5	35	12,5	23,0

5. táblázat

IZ-IV(V-SZ) építési övezet paraméterei	a telek megengedett						az épület megengedett					
	beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		Legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság			
terület		szélesség	terepszint felett	terepszint alatt	(m ²)					(m)	(%)	(%)
a Vízmű-sporttelep területe												
építési övezet jele		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
IZ-IV(V-SZ)	SZ	25000	-	25	25	1,0	50	3,0	16,0			

6. táblázat

IZ-IV(D-SZ) építési övezet paraméterei	a telek megengedett						az épület megengedett					
	beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		Legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság			
terület		szélesség	terepszint felett	terepszint alatt	(m ²)					(m)	(%)	(%)
az átalakuló Duna-parti üdülőterület												
építési övezet jele		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
IZ-IV(D-SZ)	SZ	3000	-	35	50	2,4	50	5,5	16,0			

7. táblázat

IZ-IV(V-V) építési övezet paraméterei	a telek megengedett						az épület megengedett					
	beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		Legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság			
terület		szélesség	terepszint felett	terepszint alatt	(m ²)					(m)	(%)	(%)
a Megyeri csárda telke												
építési övezet jele		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
IZ-IV(V-V)	SZ	5000	-	35	35	1,0	60	5,5	9,0			

8. táblázat

M-IV(V-D) építési övezet paraméterei	a telek megengedett						az épület megengedett					
	beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		Legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság			
terület		szélesség	terepszint felett	terepszint alatt	(m ²)					(m)	(%)	(%)
a Váci út és a Duna közötti munkahelyi terület												
építési övezet jele		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
M-IV(V-D)	SZ	2000	25	45	60	1,5	25	6,0	16,0			

9. táblázat

K-HT-IV-1 építési övezet paraméterei	a telek megengedett						az épület megengedett					
	beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		Legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság			
terület		szélesség	terepszint felett	terepszint alatt	(m ²)					(m)	(%)	(%)
a Flottilla-kikötő területe												
építési övezet jele		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
K-HT-IV-1	SZ	50000	K	30	30	1,0	50	5,5	14,0			

10. táblázat

VT-VB-IV(1) építési övezet paraméterei	a telek megengedett						az épület megengedett					
	beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		Legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság			
terület		szélesség	terepszint felett	terepszint alatt	(m ²)					(m)	(%)	(%)
a vízbázis területe												
építési övezet jele		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
VT-VB-IV(1)	SZ	20000 1000*	-	10	10	0,2	80	4,5	11,0			

* Iroda és szolgálati lakóépület számára kialakított telek mérete

11. táblázat

VT-VB-IV(2) építési övezet paraméterei	a telek megengedett						az épület megengedett					
	beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		Legnagyobb szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság			
terület		szélesség	terepszint felett	terepszint alatt	(m ²)					(m)	(%)	(%)
a vízbázis területe												
építési övezet jele		(m ²)	(m)	(%)	(%)	(m ² /m ²)	(%)	(m)	(m)			
VT-VB-IV(2)	SZ	30000	-	5	20	0,5	70	4,5	11,0			

- (1) A területen műemléki védettség a következő telkekre vonatkozik:
- a) 70372 hrsz. (M 15960)
 - b) 75835 hrsz. (M 16197)
 - c) 76504 hrsz. (M 16200)
- (2) A területen műemléki védettség a következő épületekre vonatkozik:
- a) 70372 hrsz. (Duna soron lakóépület)
 - b) 75833 hrsz. (lakóépület és házi műhely)
 - c) 75843 hrsz. (felszíni vízkivételi mű és aquaductja, M 16198)
- (3) A területen műemléki környezetnek az alábbi telkek tekintendők: 75833 hrsz.,
- (4) A műemlékileg védett telkek esetében a KÖH elsőfokú építési hatóság, műemléki környezet esetén szakhatóság.
- (5) Helyi védelemre javasolt építészeti értékek:
- a) 76506 hrsz.-ú telken hídszerkezetre telepített nyersvíz-vezeték (ún. aquaduct),
 - b) 76490 hrsz.-ú telken álló épület (Megyeri-csárda),
 - c) 75833 hrsz.-ú telken álló csarnoképület (Karbantartás központi épülete),
 - d) 75833 hrsz.-ú telken álló vízmű-üzemi épület (III. sz. vízgépház),
 - e) 75833 hrsz.-ú telken álló ún. Főmérnöki lakóház,
 - f) 75833 hrsz.-ú telken álló ún. Tiszti lakóház,
 - g) 75835 hrsz.-ú telken álló Worthington-ikergépház,
 - h) 70372 hrsz.-ú telken álló lakóépület,
 - i) 70373/1 hrsz.-ú telken kémény és lábazati építménye,
 - j) 70366 hrsz.-ú telken (volt Újpesti Bőrgyár)
 - j1) volt lakó- és irodaépület,
 - j2) raktárépület,
 - j2) kazánház és kémény,
 - j3) egyéb üzemeépület,
 - k) 70407 hrsz.-ú telken volt munkásszálló (ún. Csáki-laktanya).