

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
40/2012. (IX.28.)  
**önkormányzati rendelete**

a Budapest IV. kerület, Újpest,

**Váci út – Fóti út – Czuczor u. – Pintér J. u. által határolt terület**  
kerületi építési szabályzatának és szabályozási tervének jóváhagyásáról

(módosításokkal egységes szerkezetben)<sup>1</sup>

Budapest Főváros IV. kerület – Újpesti Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglalt felhatalmazás alapján, a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LVX. tv. 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9. §-ban biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási érdekelt szervek véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**I. FEJEZET**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**  
**a rendelet hatálya és alkalmazása**

**1. §**

- (1) A jelen előírások hatálya Budapest, IV. kerület, Újpest Váci út – Fóti út – Czuczor utca – Pintér József utca által határolt területre (a továbbiakban: a területére) terjed ki.
- (2) A jelen szabályzat csak a hozzá tartozó szabályozási tervvel együtt érvényes.
- (3) A szabályzat melléklete:
  - a) 1. melléklet Szabályozási Terv (M=1:1000)
  - b) 2. melléklet Értelmező rendelkezések (fogalom meghatározások)
  - c) 3. melléklet Övezeti Terv (M=1:2000)

**2. §**

**Hatályon kívül helyezve.**

**3. §**

**Hatályon kívül helyezve.**

**II. FEJEZET**  
**SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**  
**a telekalakítás helyi szabályai**

**4. §**

- (1) 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 10 m kell legyen.
- (2) Telken belül közhasználat – gyalogos forgalom – céljára átadott terület szélessége legalább 6 m kell, hogy legyen.
- (3) A területen nyúlványos (nyeles) telek nem alakítható ki.

---

<sup>1</sup> Módosította a 27/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet.

**III. FEJEZET**  
**KÜLÖNLEGES RENDELKEZÉSEK**  
**a környezet védelme**  
**5. §**

- (1) A terület légszennyezettségi besorolása a vonatkozó jogszabály alapján:  
Légszennyezettségi agglomeráció, 1. Budapest és környéke, ahol a mindenkor hatályos légszennyezettségű zónabesorolás kategóriának megfelelő értékeket kell figyelembe venni.
- (2) A területen a zajra érzékeny helyiség(ek) zajvédelméről megfelelő műszaki megoldással gondoskodni kell.
- (3) A terület a vonatkozó jogszabály alapján a felszín alatti víz szempontjából fokozottan érzékeny kategóriába sorolt, valamint a kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen lévő települések közé tartozik.

**örökségvédelem**  
**6. §**

- (1) A terület régészeti lelőhelyként nyilvántartott terület része, ex lege védett, ahol földmunkavégzéssel járó beruházást csak megelőző régészeti feltárás után szabad végezni. A megelőző feltárás első szakaszában próbafeltárás keretében lehet eldönteni a további feltárások szükségességét, illetve mértékét.
- (2) Az engedélyezési eljárásba be kell vonni szakhatóságként a Kulturális Örökségvédelmi Hivatalt.

**IV. FEJEZET**  
**AZ ÉPÍTMÉNYEK KIALAKÍTÁSÁNAK ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**  
**meglévő épületek bővítése**  
**7. §**

Meglévő épület tetőtérbeépítése csak meglévő rendeltetési egység bővítéseként létesíthető.

**a földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások**  
**8. §**

Az építési övezetek telkein közterületi homlokvonalon álló új épületek földszinti padlószint magassága legalább 1,0 m kell legyen. A KL-KT övezetbe sorolt közterületek mentén az első emeleti padlószint magassága legalább 4,5 m legyen.

**a városkép alakításának általános szabályai**  
**9. §**

- (1) Hatályon kívül helyezve.
- (2) A területen többszintes tetőtérbeépítés nem létesíthető.

**10. §**

**Hatályon kívül helyezve.**

**11. §**

**Hatályon kívül helyezve.**

**12. §**

**Hatályon kívül helyezve.**

**közterületekre vonatkozó általános követelmények**  
**13. §**

- (1) A területen a Váci útelsőrendű főút, szabályozási szélessége 35m, a Fóti út másodrendű főút, szabályozási szélessége 25,0 m, a meglévő lakóutcák szabályozási szélessége kialakult.
- (2) A terület közútjainak tervezési osztályba sorolása:
  - a) Váci út: ..... B.III.a.B.

- b) Fóti út: ..... B.IV.b.B.
  - c) Czuczor utca: ..... B.VI.d.B.
  - d) Tomori utca ..... B.VI.d.B.
  - e) Béla utca ..... B.VI.d.B.
  - f) Pintér József utca ..... B.VI.d.B.
- (3) Közterületek kialakítása
- a) A közterületeket csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolatlan felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
  - b) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, a környezeti ártalmakat jól tűrő növényzetet kell telepíteni. Amennyiben parkoló is létesül, az utcák legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott szabad eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.
  - c) A közterületeket, a közforgalom számára átadott magánutakat, gyalogutakat és a zöldfelületeket úgy kell kialakítani, hogy azok a mozgásukban korlátozottak által is akadálymentesen használhatóak legyenek.
- (4) A 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 (magánutat) kialakítani, illetőleg felújítani csak a zöldfelületek, az utcabútorok és köztárgyak elhelyezését is bemutató kertépítészeti terv alapján szabad.
- (6) Transzformátorház, gáznyomás-szabályozó, konténer-kazán és -hőközpont felépítményként közterületen nem helyezhető el.

#### **közművek** **14. §**

- (1) Felhagyott, feleslegessé vált közművezetéseket, közműlétesítményeket el kell bontani, funkciót vesztett vezeték, műtárgy nem maradhat sem föld felett, sem föld alatt.
- (2) A területről a szennyvizeket a városi hálózathoz csatlakozva zárt csatornában kell elvezetni. A talajvíz és a talaj védelme érdekében egyéb megoldás még átmenetileg sem létesíthető.
- (3) Hatályon kívül helyezve).

#### **önálló parkoló építmények, terepszint alatti parkoló építmények, garázsok** **15. §**

- (1) Önálló parkoló-építmények (terezsint feletti parkolóházak, terepszint alatti mélygarázsok) dokumentációt előzetesen be kell mutatni a Tervtanács előtt.
- (2) A terepszint alatti parkoló-építmény feletti térszintet kertépítészeti tervben meghatározott feltételekkel és módon kell kialakítani.
- (3) A területen sorgarázs sem önállóan, sem épületben nem helyezhető el.

#### **V. FEJEZET** **KÜLÖNLEGES ÉPÍTMÉNYFAJTÁK**

##### **16. §**

**Hatályon kívül helyezve.**

##### **17. §**

**Hatályon kívül helyezve.**

##### **18. §**

**Hatályon kívül helyezve.**

**VI. FEJEZET**  
**ÉPÍTÉSI FELTÉTELEK**  
**az építmények elhelyezésére szolgáló terület (építési hely) előírásai**  
**19. §**

- (1) Épületköz zárt sorú beépítés esetén kialakítható egy telken belül vagy két szomszédos telek határán. Az építési engedély iránti kérelemhez benyújtott dokumentációt előzetesen be kell mutatni a Tervtanács előtt.
- (2) A zárt sorú beépítésű övezetekben az épületközre néző épületek homlokzatának legnagyobb magassága nem haladhatja meg az épületköz telekre eső méretének 1,5-szeresét. Ennél magasabb épület, épületrész a homlokzatmagasság 1,5-szeresének megfelelő távolságban helyezhető el.
- (3) Amennyiben az épületköz közhasználat céljára átadott területként kerül kialakításra, a 19.§.(2) pont előírásait nem kell alkalmazni.
- (4) A szabályozási terven feltüntetett területen, a közhasználat céljára átadható terület felett, az építési hely földszint felett beépíthető részén építmény, a határoló építmények között összekötő épület(rész) alakítható ki, legfeljebb a szabályozási terven meghatározott szélességben.
- (5) A területen az építési hely közterületi határvonalától az alábbi módon szabad eltérni („hátrahúzás”):
  - a) a hátrahúzott homlokzatszakasz szélessége nem lehet nagyobb az építési telek szélességének 60 %-nál, de legalább 6,00 méter kell legyen,
  - b) a hátrahúzott homlokzatszakasz mélysége legfeljebb 5,00 m lehet.
- (6) A hátsó kert mértéke szabályozási terv rendelkezése hiányában nem lehet kisebb a hátsó kertre néző homlokzat tényleges magasságánál, de ebben az esetben sem lehet kisebb, mint az építési övezetre előírt legnagyobb építménymagasság fele, de legalább 6,0 m.
- (7) Telekegyesítés, telekhatár-módosítás vagy telek megosztása esetén az építési hely megváltozott határait a kialakuló telekre vonatkozóan az (4)-(5) bekezdésekben foglaltak alapján kell meghatározni.
- (8) A telek beépíthető része Építési hely I. és Építési hely II. területre tagolódik. A telkek beépítése során az építés helyes sorrendje érdekében az egyes telkek beépítésének ütemezése esetén elsődlegesen az Építési hely I. területén kell épületet elhelyezni.
- (9) A telek beépítése során jellemzően a magasabb épületrész(ek)e)t kell elhelyezni az Építési hely I. területén és az alacsonyabb épületrész(ek)e)t az Építési hely II. területén. Az Építési hely I. és II. területén a szabályozási terven jelölt legnagyobb párkánymagasság mértékéig építhető épület, épületrész, de az övezetben egyébként megengedett legnagyobb építménymagasság értékét az épületegyüttesre számított építménymagasság nem lépheti túl.

**terepszint alatti beépítés meghatározásának szabályai**

**20. §**

- (1) A kizárólag gépjárműtároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek létesítése céljára kialakítható terepszint alatti beépítést úgy kell kialakítani, hogy az övezetre előírt növénytelepítési kötelezettség is biztosítható legyen.
- (2) A terepszint alatt beépíthető területet – szabályozási terv rendelkezése hiányában – úgy kell kialakítani, hogy a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon. Az előírástól eltérni csak ott szabad, ahol a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke indokolja.

## 21. §

Hatályon kívül helyezve.

### VII. FEJEZET ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK általános előírások

#### 22. §

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


#### I-IV jelű építési övezetekre vonatkozó előírások

#### 23. §

- (1) Az „I-IV/Z-1” és az „I-IV/Z-2”, valamint az „I-IV-11/3” jelű építési övezetek az intézményi területek közé tartoznak.
- (2) Az övezetek területén a keretövezetben megengedett funkciójú építmények helyezhetők el az alábbi kiegészítésekkel:
  - a) lakóépület, lakás rendeltetési egység elhelyezhető, de a főútvonalak mentén csak vonatkozó zajvédelmi határértékek betartásával,
  - b) kiskereskedelmi célú épületek bruttó szintterülete az 1500 m<sup>2</sup>-t nem haladhatja meg.
- (3) Az övezetek területén az alábbi építmények nem helyezhetők el:
  - a) a megengedett funkciójú épületek fő rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek,
  - b) nagyforgalmú sportépítmények.
- (4) Az övezetek területén az épületek zárt sorú beépítési móddal helyezhetők el.
- (5) Az övezetek területén a megengedett legnagyobb létesíthető szintterület 50 %-án szabad lakást elhelyezni.
- (6) Új beépítés esetén az előírt számú parkoló legalább 50 %-át épületen belül, lehetőleg pinceszinten és/vagy az épület földszintjén kell elhelyezni. A fennmaradó parkolókat telken belül terepszinten is el lehet helyezni, a legkisebb zöldfelület biztosítása mellett.
- (7) Az övezet területén kizárólag olyan tevékenységek engedhetők meg, amelyek terhelési határértéke nem haladja meg a kisvárosias lakóterületekre vonatkozó, egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket.
- (8) Az övezetek jellemzőit az alábbi táblázat tartalmazza:

1. számú táblázat

INTÉZMÉNYTERÜLET

keretövezet jele <b>I</b>		a telek megengedett							az épület megengedett	
		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettség		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
terület	szélesség		terepszint felett	terepszint alatt	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)				
építési övezet jele										
<b>I-IV</b>										
jele	pozíció		(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
intézményterület – zárt sorú beépítési móddal										
<b>I-IV-11/1</b>	sarok	<b>Z</b>	<b>1500</b>	<b>50</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>3,0</b>	<b>20</b>	<b>10,5</b>	<b>24</b>
	közbenső		<b>1500</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>2,0</b>	<b>25</b>		<b>24</b>
<b>I-IV-11/2</b>	sarok	<b>Z</b>	<b>1000</b>	<b>30</b>	<b>55</b>	<b>60</b>	<b>2,5</b>	<b>20</b>	<b>10,5</b>	<b>14,5</b>
	közbenső		<b>1000</b>	<b>30</b>	<b>35</b>	<b>50</b>	<b>1,5</b>	<b>25</b>		<b>14,5</b>
<b>I-IV-11/3</b>	sarok	<b>Z</b>	<b>800</b>		<b>55</b>	<b>60</b>	<b>1,5</b>	<b>20</b>	<b>10,5</b>	<b>14,5</b>
	közbenső		<b>800</b>		<b>35</b>	<b>50</b>	<b>1,0</b>	<b>25</b>		<b>14,5</b>

- (9) A saroktelkek beépítettségére vonatkozó kedvezményes értékek legfeljebb a saroktelkekre meghatározott megengedett legkisebb telekterület értékéig alkalmazhatók. Az ennél nagyobb telekterületet eredményező telekösszevonások esetében a telek területének a megengedett legkisebb telekterületen feüli részére a közbenső telkekre vonatkozó paramétereket kell értelemszerűen alkalmazni.

#### VIII. FEJEZET

#### VEGYES RENDELKEZÉSEK

#### sajátos rendelkezések a 74409 hrsz-ú telek területére

#### 24. §

- (1) A volt papírgyári terület átépülésének elősegítése érdekében meglévő épület funkcióváltása csak olyan funkciókra engedhető meg, amelyek az övezetben egyébként is létesíthetők.
- (2) Az átalakuló területen a bejelentés-köteles tevékenységek közül az alábbiak végezhetőek
- a) csomagolás
  - b) egyéb szárazföldi személyszállítás vagy közúti áruszállítás, költöztetés alágazatba tartozó tevékenységek közül azon tevékenységek, amelyek esetében a tevékenységhez igénybe vett gépjármű(ek)et külön jogszabály szerint telephelyen kell tárolni,
  - c) gépjárműjavítás, -karbantartás
  - d) raktározás, tárolás (kivéve mezőgazdasági termények, mezőgazdasági vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása) legfeljebb 500 m<sup>2</sup> alapterületen
  - e) szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése legfeljebb 100 gépjármű darabszámig.
- (3) Telepengedély-köteles tevékenységek nem végezhetőek.
- (4) Az átalakuló területen a (2) bekezdésben említett funkciók csak abban az esetben helyezhetőek el, ha azok terhelési határértéke a lakás rendeltetési egységet magában foglaló telek telekhatárán nem haladja meg a lakóterületekre vonatkozó egyéb jogszabályban rögzített előírt határértékeket.
- (5) A meglévő épületek funkcióváltása esetén a kerületi parkolási rendeletben foglaltakat mindenkor be kell tartani.

#### sajátos rendelkezések a tervezési terület 24. § által nem érintett területére

#### 25. §

- (1) Az övezetek területén – a terület átépítése és a telekösszevonások elősegítése érdekében – a kialakult állapotú, de a minimális telekméretet el nem érő telkek beépítése esetén új épület a szabályozási terv keretei között az alábbi korlátozásokkal létesíthető:
- a) A területen a kialakult állapotú, de a minimális telekméretet el nem érő telkeken új épület kizárólag zárt sorú beépítési móddal helyezhető el, a hátsó kert minimális méretének – 6,0 m – betartásával (építési vonal).
  - b) A területen a kialakult állapotú, de a minimális telekméretet el nem érő telkeken új lakás vagy lakóépület elhelyezhető, de csak a megengedett legnagyobb létesíthető szintterület 50 %-án és a főútvonalak mentén csak a vonatkozó zajvédelmi határértékek betartásával.
- (2) Meglévő épület építési helyen kívül levő részén csak olyan építési munka végezhető, amely nem eredményezi az érintett épület (épületrész) tömegének vagy beépítettségének növekedését, és azon új lakás nem keletkezik.
- (3) A területen a meglévő épületek tetőtere kizárólag a meglévő tetőszerkezet külső síkjainak megtartásával építhető be. Tetőépítmények közül a tetősíkból kiálló nyílászáró kialakítása megengedett, de csak a homlokzathossz 25 %-án.

#### IX. FEJEZET

#### VEGYES ÉS ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

#### hatályba lépés

#### 26. §

- (1) Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetés napját követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A szabályzat rendelkezéseit a kihirdetést követően indított építési ügyek elbírálásánál kell alkalmazni.



## 2. sz. melléklet: értelmező rendelkezések (fogalom magyarázat)

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.

**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 parkoló számának 10 %-át.

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

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

**Párkány legnagyobb magassága:** a homlokzati sík és a tető metszészvonala (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.