

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**12/2014. (IV.25.)**  
**önkormányzati rendelete**

**Budapest, IV. kerület –Újpest**  
**Kósa Pál sétány és környezete**

(A Szilas-patak, a Hajló utca, a Nádasdy Kálmán utca, a Tóth Aladár utca és  
a Farkas-erdő utca által határolt terület)

**építési szabályzatról és szabályozási tervéről**

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

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

**ELSŐ RÉSZ**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. FEJEZET**  
**Alapvető rendelkezések**

**1. A rendelet hatálya és alkalmazása**

**1. §**

- (1) A jelen rendelet hatálya Budapest IV. kerület – Újpest, Szilas-patak – Hajló utca – Nádasdy Kálmán utca – Tóth Aladár utca – Farkas-erdő utca által határolt területre (a továbbiakban: terület) terjed ki.
- (2) A jelen rendelet 1. melléklete: Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei.
- (3) A jelen rendelet 2. melléklete: A kerületi szabályozási terv tervlapja (M=1:1000).
- (4) Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: FSZKT), és a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: BVKSZ) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. A telekalakítás szabályai**

**2. §**

Épületet elhelyezni csak e rendelet 2. mellékletét képező kerületi szabályozási terven (a továbbiakban: KSZT tervlapja) jelölt szabályozási vonalak alapján történt telekalakítások után, az általános érvényű előírások, valamint e rendelet előírásai és a KSZT tervlapjának együttes alkalmazásával lehet. A telekalakításra vonatkozó kötelezettséget akkor lehet teljesítettnek tekinteni, ha a szabályozási tervnek megfelelő tartalmú telekalakítási térrajz földhivatali átvezetése már megtörtént.

---

<sup>1</sup> Módosította a 27/2017. (XII.18.) és a 29/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet.

### **3. Közhasználat számára megnyitott magánterület**

#### **3. §**

- (1) A jelen rendelet 2. mellékletét képező KSZT tervlapján feltüntetett „*telek nem lekeríthető része*” megjelölésű területek meglévő és javasolt közhasználatú telekrészek.
- (2) Az érintett telkek (1) bekezdésben meghatározott területei nem keríthetők le.
- (3) A közhasználat céljára átadott telekrészre a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

## **II. FEJEZET**

### **Az épített környezet alakításának szabályai**

#### **4. Az épített környezet értékeinek védelme**

#### **4. §**

A rendelet hatálya alá tartozó terület nyilvántartott régészeti lelőhely része, így ex lege védett.

#### **5. §**

Hatályon kívül helyezve.

#### **6. §**

Hatályon kívül helyezve.

#### **7. Közterületek kialakításával kapcsolatos általános követelmények**

#### **7. §**

Közlekedési hálózat elemeinek tervezési osztályba sorolása, másodrendű főút:

- |    |  |           |
|----|--|-----------|
| a) | Óceán-árok utca:                                   | B.IV.b.A. |
| b) | Sporttelep utca, Farkas-erdő utca:                 | B.V.c.B.  |
| c) | Hajló utca, Nádasdy Kálmán utca, Tóth Aladár utca: | B.VI.d.C  |

## **8. A közterületek kialakításával kapcsolatos rendelkezések**

### **8. §**

- (1) A közterületeket – a Kósa Pál sétány kivételével – csak a legszükségesebb nagyságú burkolt felületekkel szabad ellátni. A burkolat nélküli felületeket – ahol ezt műszaki okok nem akadályozzák – zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani.
- (2) A közterületeken a környezethez illő, a környezeti ártalmakat jól tűrő, honos növényzetet kell telepíteni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.
- (3) Pavilon és vendéglátó terasz a közterületeken nem helyezhető el.

## **9. Közmű és egyéb követelmények**

### **9. §**

- (1) Bármely épület elhelyezése csak teljes közművesítettségű telken történhet, a közműcsatlakozások megvalósításáról legkésőbb a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig gondoskodni kell.
- (2) Felhagyott, feleslegessé vált közműhálózatokat és közműlétesítményeket fel kell bontani, funkciót veszített vezeték-létesítmény nem maradhat sem terepszint felett, sem terepszint alatt.
- (3) Új transzformátort épületen belül kell elhelyezni és a közterületről, szállító járművel történő megközelítését biztosítani kell.
- (4) Önálló antennatartó szerkezet (torony) a területen nem helyezhető el.
- (5) Az épületek tetőszerkezetén – a távközlési építmények elhelyezési szabályairól szóló 14/2013. (IX. 25.) NMHH rendelet előírásai figyelembe vételével – 6 méternél nem magasabb távközlési antennák létesíthetők.

### **10. §**

Hatályon kívül helyezve.

### **III. FEJEZET**

#### **Járművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések**

##### **11. Személygépjárművek**

###### **11. §**

- (1) Új épület létesítése esetén az egyes építményfajtáknak megfelelően az OTÉK és a BVKSZ keretei között, de a helyi sajátosságok alapján megalkotott újpesti parkolási rendeletben foglaltak szerinti mennyiségű parkolóhely kialakításának lehetőségét kell biztosítani a létesítés szerinti telken belül.
- (2) A legalább 90 %-ban füves, gyeprácsos zöldfelületű személygépjármű-parkolók a legkisebb zöldfelületi arányba legfeljebb 75 %-ban beszámíthatók.

##### **12. Kerékpárok**

###### **12. §**

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési lehetőséget kell biztosítani az OTÉK 7. sz. mellékletében meghatározott mennyiségben.

##### **13. Tehergépjárművek és autóbuszok**

###### **13. §**

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához rendszeres teherszállítás vagy autóbusz-forgalom esetén rakodóhelyet és autóbusz-várakozóhelyet kell kiépíteni.

### **IV. FEJEZET**

#### **A természeti környezet védelmével kapcsolatos előírások**

##### **14. A zöldfelület védelme és kialakítása**

###### **14. §**

- (1) A szabályozási terven jelölt helyen fasort kell telepíteni. Fasorttelepítésnél várostűrő, előnevelt, többszörösen iskolázott, „útsorfa” minőségű fák ültetendők. Az ültetéssel egy időben az öntözés lehetőségéről is gondoskodni szükséges.
- (2) A Farkas-erdő utca – Óceán-árok utca keresztezése mellett újonnan kiszabályozott telken igényesen parkosított zöldfelület kialakítása szükséges, ami színvonalában illeszkedik a tervezett létesítmény építészeti minőségéhez.
- (3) A (2) bekezdés szerinti telken a zöldfelületeken kijelölt ideiglenes parkoló-felületeken megerősített teherbírású gyeprácsos felület kialakítása szükséges.
- (4) A szabályozási terven feltüntetett Z-KP-IV-1 övezetben kijelölt, rendezvény idején időszakosan parkolóként igénybe vehető területen – a meglévő növényállomány megtartása mellett – megerősített teherbírású gyeprácsos felület kialakítása szükséges.
- (5) A szabályozási terven feltüntetett Z-KK-IV-1 övezetben új fasorok ültetésével, fenntartható módon megvalósuló, igényesen parkosított sétatér kialakítása szükséges. Az ültetéssel egy időben az öntözés lehetőségéről is gondoskodni kell.

## 15. A települési környezet védelme

### 15. §

- (1) A területen új építmény létesítése csak részletes geotechnikai jelentésben meghatározott módon lehetséges, különös tekintettel a „kiemelten érzékeny” talajvízrendszerre.
- (2) Terepszint alatti építmény-részek létesítésénél a talajvízáramlás lehetőségét műszaki eszközökkel biztosítani kell.
- (3) Budapest, IV. kerület – Újpest területe a felszín alatti víz állapota szempontjából fokozottan érzékeny, valamint a felszín alatti vízminőség-védelmi szempontból kiemelten érzékeny terület, ezért talajszennyező anyagok talajba, illetve talajvízbe jutását meg kell akadályozni.
- (4) A földmunkák során felszínre kerülő hulladékot, illetve szennyezett talajt szakhatósági közreműködéssel, szakcég bevonásával ártalmatlanítani kell.
- (5) A kötelező zöldfelületek kialakításáról legkésőbb a használatbavételi engedély iránti kérelem benyújtásáig gondoskodni kell.
- (6) A nem építési engedélyköteles, de az örökségvédelmet – a régészeti lelőhelyet – érintő minden földmunkával járó tevékenységkor (pl: medence, pinceépítések, közművek cseréje, új közművek létesítése) az Örökségvédelmi Hivatalt meg kell keresni.

## MÁSODIK RÉSZ

### A beépítésre szánt és nem szánt területek előírásai

#### V. FEJEZET

#### Beépítésre szánt területek

### 16. Az intézményterületek építési övezeti előírásai

#### 16. §

- (1) Az intézményi építési övezetek területén – a (2)-(3) bekezdések szerint differenciált módon, a BVKSZ 36. § (3) bekezdés i), k) és l) pontjában foglaltak kivételével – a keretövezetben meghatározott építmények helyezhetők el.
- (2) Az **I-IV-6** és **I-IV-7** övezetek jellemzően oktatási, nevelési, művelődési és sportolási célú intézmények területeinek építési övezetei, ahol az alapfunkciót kiszolgáló vagy kiegészítő kereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató létesítmények is elhelyezhetők, az egyéb jogszabályokban meghatározott védőtávolságok megléte esetén. Az építési övezetben a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat.
- (3) Az **I-IV-8** jelű építési övezet a vegyes, jellemzően irodai, szolgáltató vagy kereskedelmi funkciójú intézmények építési övezete, ahol a lakásépítés nem megengedett.

#### VI. FEJEZET

#### A beépítésre nem szánt területek

### 17. A közlekedési terület övezeti előírásai

#### 17. §

- (1) A **KL-KT-IV-2** övezet a kerületközi és kerületen belüli közlekedési rendszer szempontjából jelentős, KL-KT keretövezetbe sorolt utak övezete.
- (2) Az övezet a nyomvonal jellegű közlekedési és közmű létesítmények, azok kapcsolódó létesítményei, valamint felszíni parkolók elhelyezésére szolgál. Az övezet területén ezen kívül zöldfelületi elemek, utcabútorok, köztárgyak is elhelyezhetők.

## **18. A zöldterületek övezeti előírásai**

### **18. §**

- (1) A **Z-KK-IV-1** jelű, közkert övezet területén épület elhelyezése nem megengedett.
- (2) A **Z-KP-IV-1** jelű közpark övezet területén a szabályozási terven feltüntetett építési helyen kívül további építmény – az 1. számú mellékletben meghatározott keretek között – legalább 3,0 m-es előkert elhagyásával, építési engedély-köteles épület pedig az összevont engedélyezési eljárás elvi építési keretengedélyezési szakaszában tisztázott feltételekkel létesíthető.

## **HARMADIK RÉSZ Záró rendelkezések**

### **19. §**

- (1) A jelen rendelet a kihirdetést követő 30. napon lép hatályba.
- (2) A rendelet előírásait a hatálybalépését követően indított ügyekben kell alkalmazni.

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata  
Képviselő-testületének  
29/2017. (XII.18.)  
önkormányzati rendelete

**Budapest, IV. kerület – Újpest Kósa Pál sétány és környezete (A Szilas-patak, a Hajló utca, a Nádasdy Kálmán utca, a Tóth Aladár utca és a Farkas-erdő utca által határolt terület) építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 12/2014.(IV. 25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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:

**1. §**

Hatályát veszti Budapest, IV. kerület – Újpest Kósa Pál sétány és környezete (A Szilas-patak, a Hajló utca, a Nádasdy Kálmán utca, a Tóth Aladár utca és a Farkas-erdő utca által határolt terület) építési szabályzatáról és szabályozási tervéről szóló 12/2014.(IV. 25.) önkormányzati rendelete a 76554/11 hrsz-ú ingatlan teljes területét érintően.


**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

**AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI**

**A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI:**


Intézményterület (I)

keretövezet jele <b>I</b>		a telek megengedett							az épület megengedett	
építési övezet jele		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
<b>I-IV</b>			terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
jele	Pozíció		(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
Intézményterület építési övezetei										
<b>I-IV-6</b>		SZ	1000	20	50	65	2,5	35	6,0	14,5
<b>I-IV-7</b>		SZ	1000	20	45	65	1,4	35	4,5	7,5
<b>I-IV-8</b>		SZ	1500	25	45	65	2,5	35	6,0	11,0

SZ Szabadon álló beépítési mód


**A BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK ÖVEZETEI:**

Közkert (Z-KK)

keretövezet jele <b>Z-KK</b>		a telek megengedett							az építmény megengedett	
építési övezet jele		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
<b>Z-KK-IV</b>			terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
jele	Pozíció		(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
Közkert övezete										
<b>Z-KK-IV-1</b>		SZ	-	-	2	-	-	50	-	4,5

SZ Szabadon álló beépítési mód

Közpark (Z-KP)

keretövezet jele <b>Z-KP</b>		a telek megengedett							az épület megengedett	
építési övezet jele		beépítés módja	legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége		szintterületi mutató	legkisebb zöldfelület	legkisebb építménymagasság	legnagyobb építménymagasság
<b>Z-KP-IV</b>			terület	szélesség	terepszint felett	terepszint alatt				
jele	Pozíció		(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	(%)	(m)	(m)
közpark övezete										
<b>Z-KP-IV-1</b>		SZ	10000	80	2*	10	-	75	3,0	4,5

SZ Szabadon álló beépítési mód

- Ezen belül épület legfeljebb 1 %