

## **Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelete**

### **Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városközpont városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának 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, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

### ***ELSŐ RÉSZ***

### ***ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK***

#### **I. FEJEZET**

#### **ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

#### **1. A rendelet alkalmazása és hatálya**

**1. § (1)** E rendelet hatálya Budapest Főváros IV. kerület Újpest közigazgatási területén az 1. sz. mellékletben lehatárolt 3. számú városszerkezeti egység: Újpest városközpont területére terjed ki.

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

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen

a)<sup>1</sup>

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

c) a Településképi helyi önkormányzati rendeletben foglalt rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni.

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

**2. § (1)** A rendelet mellékletei:

a) 1. melléklet: A településszerkezeti egységek területi lehatárolása;

b) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;

c) 3A. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek;

d) 3B. melléklet: Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek;

---

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (5) a). Hatálytalan: 2025. XI. 5-től.

- e) 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsitárolók száma;
- f) 5. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma;
- g) 6. melléklet: Megtartásra javasolt épületek;
- h) 7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
- i) 8. melléklet: Műhely rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek

## 2. Értelmező rendelkezések

### 3. § E rendelet alkalmazásában:

1.<sup>2</sup> *Értékvédelem alatt lévő épület*: a műemlék, a fővárosi helyi egyedi és a kerületi helyi egyedi védett érték

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

3. *Gyalogos járdafelület*: a járdának kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető – berendezési-, valamint zöldsáv keresztmetszetével csökkentett – része, amely közterületi parkolásra még részlegesen sem vehető igénybe.

4. *Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra*: meglévő kiszolgáló utakon forgalomtechnikai eszközökkel kialakított kerékpáros nyomvonalak.

5.<sup>3</sup> *Műhely rendeltetés*: épületben vagy építményben kialakított, kizárólag a 8. mellékletben felsorolt bejelentés-köteles gazdasági tevékenységek. A tevékenység céljára szolgáló főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m<sup>2</sup>-t, és a gazdasági tevékenység végzése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.

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

7. *Lakótelepi közterület*: az úszótelkes telepszerű lakótelepek közterületi telkeinek összterülete.

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

a) járműtároló (személygépkocsi-, motorkerékpár-, kerékpár-, csónak- és kertimunkagép-tároló),

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

c) műhely

d) tüzelőanyag, szerszámkamra,

e) sport funkciójú épület, építmény.

9.<sup>4</sup> *Mélygarázs*: a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.

10. *Önálló parkolási létesítmény*: nem közlekedési területbe tartozó, egy helyrajzi számon nyilvántartott telken járműtárolás céljára szolgáló, terepszint alatti, valamint feletti építmény (mélygarázs, parkolóház).

11. *Saroktelek*: Az az építési telek, amelyet legalább két szomszédos oldalhatára mentén közút, vagy közhasználat céljára átadott magánút határol.

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

13. *Szintterületi mutató (szm)*: az összes építhető szintterület és a telekterület hányadosa, melynek értéke általános szintterületi mutató értékéből (szmá) és – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető – parkolási szintterületi

<sup>2</sup> Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (4) a).

<sup>3</sup> Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (4) b).

<sup>4</sup> Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (4) c).

mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).

14. *Szociális bérlakás építése*: olyan új lakóépület építése vagy már meglévő épületben olyan lakás kialakítása,

a) amely esetében a lakóépület felépítése vagy a lakás kialakítása költségeit 50 százalékot meghaladó mértékben európai uniós, állami vagy önkormányzati támogatásból finanszírozzák, és a támogatás nyújtásának célja a szociálisan rászoruló vagy más hátrányos helyzetű személyek lakhatási feltételeinek javítása bérlakás építése útján, vagy

b) amely esetében a lakóépület felépítésére vagy a lakás kialakítására az Önkormányzat Képviselő-testülete által elismert szociális bérlakás-építési program keretében kerül sor

15. *Útsorfa*: 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

## II. FEJEZET

### KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

#### 3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások

4. § (1) A közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(2) Közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) Előkert nélküli meglévő beépítés esetén a közterület felől az épületbe vezető külső lépcső közterületen részben, vagy egészben akkor létesíthető, ha a szabályos szélességű lépcső és a gyalogosok biztonságát szolgáló korlát együttes szélessége mellett is legalább 1,5 m-es, közterületi parkolásra még részlegesen sem igénybe vehető gyalogos járdafelület marad.

(4) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső a 3,0 m-nél keskenyebb gyalogos járdafelülettel rendelkező közterületen nem létesíthető.

(5) Közterületen kutyafuttató egészségügyi és hitéleti rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától mért 50 m távolságon belül nem alakítható ki.

(6) A terepszint alatt az aluljáróhoz csatlakozóan, annak részeként kereskedelmi és szolgáltató építmények is kialakíthatók.

(7) Az aluljáróból a szomszédos övezetekben megvalósuló önálló épületben kialakított, közforgalmú kereskedelmi és szolgáltató önálló rendeltetési egységek közvetlen megközelítése kialakítható.

#### 4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

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

(2) A KÖu és Kt-KÖu/IV-3/1 övezeti jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.

(3) A Kt-KÖu/IV-3/2 övezeti jelű utcák, valamint a Kt övezeti jelű 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.

(4) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet térni, amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését.

(5) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra, kivéve a járdavonal mellett, az útszegély mentén létesítendő parkolókat.

## 5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás

6. § (1) Közterület felett az egyes építményeket összekötő, vagy konzolosan túlnyúló építményrészt kialakítani kizárólag a szabályozási tervlapon „közterület feletti épületrész” elemmel jelölt terület felett lehet, az alábbi feltételekkel:

a) az építményrészek párkánymagasságának értékét – amennyiben az összekötött építmények párkánymagassága nem azonos – az alacsonyabb épület párkánymagasságához igazodva kell meghatározni,

b) a közterület feletti építményrészek kizárólag átközlekedés céljára létesíthetők,

c) a közterület feletti építményrészek bruttó szintterületének értékét a kapcsolódó építési övezetekben megengedett bruttó szintterületi érték számítása során mindkét kapcsolódó építési övezetbe sorolt ingatlanhoz egyenlő részben kell beszámítani,

d) az építményrészek alatti – a rendezett terepszinthez viszonyított – szabad belmagasság legalább 6,0 m kell legyen,

e) az építéshez a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulása szükséges.

(2) Közterület alá építményrész a KÖu–2/IV–3 és KÖu–3/IV–3 jelű övezet mentén nem nyúlhat.

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

## 6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek

7. § (1) Telektömb belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbiak szerint:

a) kizárólag kiszolgáló út vagy gyalogút szerepkörrel alakítható ki;

b) a magánút telkének minimális szélessége

ba) kizárólag lakó építési övezetbe sorolt tömbök kiszolgáló útja esetén 10 m,

bb) intézményi vagy gazdasági építési övezetbe sorolt telektömb kiszolgáló útja esetén 12 méter,

bc) gyalogút esetén 4 méter.

(2) A közhasználat céljára – időbeni korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(3) A 30,0 méternél hosszabb, közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

## III. FEJEZET

## EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

### 7. Telekalakítás

**8. § (1)** Közterületi szabályozással, valamint magánút kialakítással érintett teleknek a szabályozási terv szerint közterületté, vagy magánúttá váló részén álló (a szabályozási terv alapján bontandó) épület szintterülete nem növelhető.

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

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

(4) A különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek nem egyesíthetők.

(5) Lakóépület elhelyezése céljából új úszótelek nem alakítható ki.

(6)<sup>5</sup>

(7) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára, az építési övezetre, övezetre meghatározott „a kialakítható legkisebb telek” területe, legkisebb telekszélesség, és mélység előírásoktól eltérő – műszakilag szükséges – méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha

a) a közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik,

b) a telekalakítást követően valamennyi érintett telek megfelel a jelen rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek, és

c) a közüzemi berendezés előírt védőtávolsága nem korlátozza a telekalakítással érintett további tel(k)ek meglévő épületeinek rendeltetésszerű használatát és az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztését

(8)<sup>6</sup> A Szabályozási terven jelölt közterületi telekalakítás abban az esetben is megengedett, amennyiben a visszamaradó telek paraméterei az építési övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg.

(9)<sup>7</sup> A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető

a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá

b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.

## 8. Elővásárlási jog

**9. § (1)** Az 1997. évi LXXVIII. törvény 25. § (1) bekezdése szerinti Kerületi Önkormányzatot illető elővásárlási jogokat a 3/B. mellékleten „elővásárlási joggal érintett ingatlan” elem jelöli.

(2) Az (1) bekezdés szerinti településrendezési célokat és azok megvalósításához szükséges ingatlanokat e rendelet 7. számú melléklete tartalmazza.

## IV. FEJEZET

### KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

**10. § (1)** A területen egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen terepszint feletti távhővezeték nem létesíthető.

<sup>5</sup> Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (5) b). Hatálytalan: 2025. XI. 5-től.

<sup>6</sup> Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (1). Hatályos: 2025. XI. 5-től.

<sup>7</sup> Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (1). Hatályos: 2025. XI. 5-től.

(3) Feleslegessé vált közműhálózatot, szolgáltató hálózatot, vagy létesítményt el kell távolítani, felhagyott vezeték, vagy létesítmény nem maradhat sem a földben, sem a föld felett.

(4) Közterületen felszín alatti megújuló energia-hasznosítás műtárgyai, építményei bárhol elhelyezhetők.

(5) Minden 25 m<sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m<sup>2</sup>-enként) valamint 25 m<sup>2</sup> burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízelvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat szerint.

(6) Teljes közművesítettség energia közműveinél a gáz vagy távhő közüzemi vagy közcélú szolgáltatásai egyedi, megújuló energiaforrások felhasználásával is biztosíthatók.

(7) A nagyvízmeder-él mentett oldalán, a mentett oldalon 110 m-es sávban, fakadóvízzel veszélyeztetett területen a mértékadó árvízszint alatti építkezés csak annak figyelembe vételével végezhető.

(8)<sup>8</sup> A Vt-M/IV-3/K, Vt-M/IV-3/1, Vt-M/IV-3/2, Vt-M/IV-3/3, valamint Vt-M/IV-3/4 jelű építési övezetekben új beépítés és meglévő beépítés bővítése esetén a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

## V. FEJEZET

### ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

#### 9. A beépítésre vonatkozó előírások

**11. §** (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető területeken az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral (meglévő szabályozási vonallal), amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, vagy a 3/A. melléklet másképpen nem jelöli, ahol az épület hátraléptetése, közterület felé nyitott udvar és épületköz kialakítása – a telek belseje felé – megengedett, oly módon, hogy

a) az épület homlokzatának legalább a 75%-át az építési vonalra kell elhelyezni,

b) az épület hátraléptetése a telek oldalhatárától mért 3,0 méter széles sávjában nem megengedett.

(2) Az övezeti előírásokban párkánymagassággal szabályozott telkeken a magassági érték az építészeti koncepciónak megfelelően 20%-al meghaladható a telekhatároktól 1,5 m-nél tovább eső homlokzat hosszának maximum 25%-án.

(3) A lakó és vegyes területek építési övezeteinek telkein – a két közterület között átmenő telek és az övezeti előírás eltérő szabályozása kivételével – minden legkisebb kialakítható telekméret után legfeljebb egy főépület létesíthető.

(4) Az építési hely meghatározásakor az OTÉK elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozó előírásait kell betartani az övezeti előírások eltérő, valamint a 3/A. melléklet rendelkezésének hiányában.

(5) A hátsókert mértéke, amennyiben a szabályozási terv másképp nem jelöli 0 m-re csökkenthető

a) zárt sorú beépítés esetében ott, ahol a kialakult tűzfalakhoz – a tűzfalak takarása érdekében – csatlakozni kell, valamint

b) abban az esetben, ha a telek 100%-os beépítettsége megengedett.

(6) Az előkertben – a jogszabályban szereplő melléképítményeken, valamint személybejárat előtti fedett előtéren túlmenően – sem önálló építményként, sem épület részeként nem helyezhető el lábön álló kerti tető.

<sup>8</sup> Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (4) d).

(7) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé sorgarázs nem helyezhető el.

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

(9) A területen üzemanyag-töltő állomás sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

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

(11) A területen haszonállat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

**12. §<sup>9</sup>** (1) A zárt sorú beépítésű móddal szabályozott Vt-M, Vt-H, valamint Vi-1 jelű építési övezetek területén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a beépítés mértéke a földszinten elérheti a 100%-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet nagyobb az övezetben meghatározott megengedett beépítés mértékénél.

(2) Az (1) bekezdés szerinti 100%-os beépítés esetén, valamint a terepszint alatti beépítés kihasználtságától függően – az övezet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezései hiányában – az építési övezet területén előírt teljes értékű legkisebb zöldfelület zöldtetővel is biztosítható.

## 10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés

**13. §** (1) Meglévő épületnek az ingatlan beépítettségét növelő bővítése az építési övezetre vonatkozó előírások keretei között abban az esetben lehetséges, ha

a) a bővítés eredményeként kialakuló beépítés módja illeszkedik a környező ingatlanok kialakult vagy átalakuló beépítéséhez, valamint

b) a közvetlenül szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem zavarja és nem korlátozza a lehetséges fejlesztését.

(2)<sup>10</sup> Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő tetőtéri, emeleti szinten történő bővítése megengedett.

(3) Az értékvédelem bármely fajtája alá vont építészeti érték, valamint a 6. sz. melléklet szerinti épület esetén a legkisebb beépítési magasságra vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.

(4) Az építési helyen alapterületének egy részével kívül álló, vagy egyéb okok miatt bontandónak ítélt meglévő magastetős lakóépület tetőtere kizárólag abban az esetben építhető be, ha nem eredményezi új rendeltetési egység létrejöttét.

## 11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások

**14. §** (1) A KÖu, Kt-KÖu/IV-3/1, Kt-E és Kt-Z jelű jelű övezetek mentén, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek

a) a Vi-1, Vi-2, Vt-H és Lk-1 jelű építési övezetekbe tartozó telkeken, többszintes épületek földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 40%-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen,

b) új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a közterület mentén

ba)<sup>11</sup> előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3 m mélységet el nem érő méretű előkerttel rendelkező

<sup>9</sup> BP/1002/00116-2/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.

<sup>10</sup> Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (4) e).

<sup>11</sup> Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati

beépítés esetén a Vi és Vt jelű építési övezetekben legalább 3,0 m, az Lk-1 jelű építési övezetekben legalább 0,9 m kell legyen,

*bb)*<sup>12</sup> 3 m mélységet meghaladó méretű előkert esetén a Vi és Vt építési övezetekben legalább 3,0 m kell legyen, az Lk-1 jelű építési övezetekben 0,0 m is lehet,

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

(2) Amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik, a telekre előírt 300 férőhelyszámot el nem érő parkolászám esetén közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30%-a, de telkenként legfeljebb 7,5 m lehet.

## 12. A terepszint alatti beépítés szabályai

**15. § (1)** A terepszint alatt beépíthető területet – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével – úgy kell kialakítani, hogy

*a)* az előkertben – az jogszabályban megengedett építményeken túlmenően – csak épületben, épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépkocsitároló, a lakásokhoz tartozó tároló-helyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el, valamint

*b)* a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területésáv maradjon. Az előírástól eltérni csak ott szabad, ahol

*ba)* a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke, vagy

*bb)* a beépítés megengedett legnagyobb mértéke

indokolja, vagy a csatlakozási szabályok alkalmazása nem teszi lehetővé az érvényesítését.

(2) Terepszint alatti beépítés a szabályozási terven – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt terület alatt nem létesíthető.

## 13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

**16. § (1)** Hátsókertben újonnan elhelyezett melléképület(ek) és melléképítmény(ek) összevont szélessége nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50%-a.

(2) Melléképület– az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között – az építési helyen belül vagy a műhely és a sport funkció kivételével a hátsókertben helyezhető el.

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

*a)* a szomszédos telkeken álló melléképületekkel tömbösített formában épüljenek,

*b)* a megközelítését biztosító – telken belüli – közlekedő felület csak a szükséges mértékű legyen, és

*c)* a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.

(4) Az egyes telkeken melléképület az övezeti előírások keretei között, legfeljebb a telek területének 10%-át nem meghaladó beépített alapterülettel, legfeljebb 3,0 m párkánymagassággal létesíthető úgy, hogy az épület legmagasabb pontja legfeljebb 6,0 m lehet.

(5) A 3/A. mellékleten a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület nem létesíthető.

## VI. FEJEZET

---

rendelete 5. § (4) f).

<sup>12</sup> Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (4) f).

## KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK

### 14. A kötöttpályás közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályok

17. § (1) A metróvonal műtárgyainak védősávjában (a műtárgy szélétől 12,0 – 12,0 méteren belül) építmény csak a metró kezelőjének hozzájárulását követően, a biztonsági követelmények betartásával helyezhető el. A védősávok ábrázolását a rendelet 3B. melléklete tartalmazza.

(2) Építési övezet telkén lévő metró felszíni műtárgyak (szellőzők) átépítése, épületen történő átvezetése megengedett a műtárgy kezelőjének a hozzájárulásával.

(3) A Budapest – Esztergom vasútvonal szélső vágányától számított 50 m-en belül építmény csak a MÁV-val, vagy annak jogutódjával történt egyeztetés alapján, a biztonsági követelmények betartásával létesíthető.

### 15. P+R parkoló létesítés szabályai

18. § (1) A 3.A mellékleten kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen belül kell az előírt minimális befogadóképességű parkolási létesítményt elhelyezni.

(2) A 3.A mellékleten kijelölt P+R rendszerű parkolási létesítmények elhelyezésére alkalmas területen legalább az előírt személygépjármű befogadóképesség 20%-ának megfelelő kerékpár B+R rendszerű tárolásának lehetőségét is biztosítani kell.

### 16. Egyéb előírások

19. § (1) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely nem létesíthető.

## VII. FEJEZET

## A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI

### 17. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai

20. § (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a személygépjármű elhelyezés, parkolóhely-létesítési kötelezettség szempontjából három kategóriára oszlik:

- a) Városközponti területek: a Vt-M, Vt-H, Vi-1 és Vi-2 jelű építési övezetek;
- b) Lakóterületek: Lk-1 jelű építési övezetek;
- c) Vegyes területek: az a)-b) pontokban fel nem sorolt építési övezetek.

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 4. mellékletben meghatározottak szerinti mértékben, a rendeletben meghatározott esetek kivételével az ingatlanon belül kell teljesíteni.

(3) A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendőek. Vegyes rendeltetésű épület esetében a fejlesztés teljes parkolóhely igényét a különböző rendeltetésekhez tartozó egyedi parkolóhely számokat összesítve kell meghatározni.

(4) A számítással kapott parkolóhely értékek számának minimális mértékénél több parkolóhely is kialakítható.

(5) Az 1 hektár feletti zöldterületek kivételével a beépítésre nem szánt övezeteken elhelyezendő rendeltetések esetében nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.

21. § (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség – az (4) és (5) bekezdés szerinti esetekben – részben,

vagy teljes egészében pénzben megváltható.

(2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltására, telken kívüli – 500 m-en belüli közterületi parkolóban és parkoló építményben, vagy önálló nem közterületi parkoló építményben történő – parkolással való kiváltására, valamint parkolóhely létesítési engedmény igénybevételére – a rendeletben meghatározottak szerint – van mód.

(3)<sup>13</sup> A parkolóhely-létesítési kötelezettség közterületi megválthatóságának feltételeit a közterületi parkolásról szóló helyi rendelet szabályozza.

(4) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli akár teljes körű teljesítésétől a közterületi parkolásról szóló helyi rendeletben szabályozottak szerint lehet eltekinteni, ha:

a) meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben műszaki szempontból nem alakítható ki;

b) meglévő épület átalakításánál a telekre való be- és kihajtás műszakilag nem biztosítható, vagy forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;

c) a telek geometriai méretei (keskeny telekszélesség vagy kis telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;

d) a telek kizárólag meglévő, vagy a kerületi szabályozási tervben tervezett gyalogos utcáról közelíthető meg gépjárművel;

e) a telken értékvédelem bármely fajtája alá vont épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;

f) a telken a 6. mellékletben felsorolt épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;

g) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet található, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;

h) egyházi épülettel, vagy temetkezéssel kapcsolatos fejlesztés történik;

i) meglévő bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;

j) meglévő nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi egység vagy, létesítmény fejlesztés történik;

k) meglévő sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység vagy, létesítmény fejlesztés történik;

l) meglévő strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység vagy, létesítmény fejlesztés történik;

m) a már meglévő úszótelken elhelyezkedő épület esetében az épület bővítése, vagy a rendeltetési egységeinek, valamint az épület egészének rendeltetésváltogatása történik;

n) az Lk–1 jelű kisvárosias zárt sorú, vagy kialakult beépítési móddal szabályozott építési övezetek területén, valamint kizárólag azon zárt sorú beépítési móddal szabályozott Vt-H és Vi–1 jelű építési övezetek területén, ahol a lakófunkció is megengedett, a meglévő épület közterület felőli épületraktusában, valamint a földszinten kialakított nem lakó egység fejlesztése történik legfeljebb 200 m<sup>2</sup> alapterületen.

(5) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli mértékének legfeljebb 50%-nak teljesítésétől a közterületi parkolásról szóló helyi rendeletben szabályozottak szerint lehet eltekinteni, ha:

a) új szociális bérlakás építése, meglévő bővítése történik;

b) új bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység építés történik;

c) új nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi létesítmény építés történik;

d) új sportolás célját szolgáló telken önálló rendeltetési egység építés történik;

e) új strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység építés történik;

f) Lk–1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületen a közterület felőli épületraktusban,

<sup>13</sup> Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (4) g).

a földszinten kialakított nem lakó egység fejlesztés történik 200 m<sup>2</sup> feletti alapterületen.

(6) A (4) és az (5) bekezdésben fel nem sorolt egyéb esetekben a parkolóhely-letésítés teljesítése alól kedvezmény mértéke legfeljebb a kiszámított parkolóigény 12%-a, de legfeljebb 9 parkolóhely lehet.

(7) Emeleőszerkezetes parkoló-berendezésen, parkológépen biztosított parkolóhely

a) kizárólag épületen belül, vagy építményben, és csak személygépkocsi elhelyezése céljából kizárólag az önálló gépjármű használatot biztosító létesíthető;

b) a 4. számú melléklet szerinti minimálisan előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 20%-ának mértékéig létesíthető;

c) a 4. számú melléklet szerinti minimálisan előírt számú parkolóhely számon felüli mértékre vonatkozóan számbeli korlátozás nélkül létesíthető;

d) önálló parkolóházban, önálló teremgarázsban korlátozás nélkül létesíthető.

## **18. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai**

**22. §** (1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó kerékpártároló-létesítési kötelezettséget az 5. melléklet tartalmazza.

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

(3) A (2) bekezdés szerinti helyiség alapterülete<sup>14</sup>

a) 6–20 számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 8 m<sup>2</sup>,

b) 21–35 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10 m<sup>2</sup>, továbbá

c) 36–50 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 12 m<sup>2</sup>,

d) 51–65 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 14 m<sup>2</sup>,

e) 66–80 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 16 m<sup>2</sup>,

f) 81–100 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 18 m<sup>2</sup>,

g) 101–200 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 24 m<sup>2</sup>, továbbá

h) 201-nél több kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 30 m<sup>2</sup> kell legyen.

## **MÁSODIK RÉSZ**

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI**

#### **VIII. FEJEZET**

#### **AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA**

**23. §** (1) Az övezeti kód által meghatározott építési övezetek szabályozási jellemzőit a 2. melléklet tartalmazza.

<sup>14</sup> Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (4) h).

(2) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak együttesen is meg kell felelni.

## 19. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

**24. § (1)** Az egyes építési övezetekben az előírt mértékű legkisebb zöldfelület nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.

(2) A 3/A. mellékleten „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” elemmel jelölt területen

- a) a meglévő faállományt meg kell tartani, pusztulás esetén pótolni kell,
- b) a telekhatár melletti zöldfelületen 1 sor cserjesávot kell telepíteni és fenntartani.

## IX. FEJEZET

### LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

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

(2) A lakóterületi építési övezetek területén

- a) ipar, raktározás, valamint nagykereskedelem,
- b) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási helyiség, sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

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

(4) Lakóterületen kizárólag a Kt-KÖu/IV-3/1 övezet menti teleksorban helyezhető el  $1000 \text{ m}^2$ -t meghaladó, de legfeljebb  $2000 \text{ m}^2$  nettó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.

(5) Vegyes rendeltetésű épületben kereskedelmi, vagy szolgáltató rendeltetést elhelyezni, vagy ilyen célra helyiséget átalakítani csak az épület(ek) földszintjén lehet.

(6) Lakóterületen – az egyes építési övezetekre vonatkozó eltérő rendelkezések hiányában – a melléképítmények közül:

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

helyezhető el.

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

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

(2) Meglévő beépítés esetén a melléképületben létesülő gépjárműtároló(ka)t – az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között, a helyszín adottságainak megfelelően – az építési helyen belül vagy a hátsókertben úgy kell elhelyezni, hogy a gépkocsitároló elhelyezése a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.

## X. FEJEZET

### KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

#### 20. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

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

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

(3) Az építési övezetekben

a) önálló parkolóház,

b) emeleti teremgarázs

nem létesíthető.

(4) A Kt-KÖu/IV-3/1 és Kt-Z jelű jelű övezetek mentén létesülő többszintes épületek földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 40%-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és intézmény célú hasznosításra szolgáló helyiséget kell kialakítani,

(5) Két közterület között átmenő telkek beépítése esetén két főépület is elhelyezhető a határoló utcák felé úgy, hogy mindkét épület a határoló utcában kialakult beépítéshez igazodjon.

(6) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

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

(8) A telkek legfeljebb az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret háromszorosának megfelelő mértékéig vonhatók össze.

#### 21. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-3)

28. § (1) Az Lk-1/IV-3 jelű építési övezetek területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetek saroktelkek kedvezményes beépítési paraméterei legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékig (terület-hányadra) alkalmazhatók.

(1) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

29. § (1) Az Lk-1/IV-3/1 és Lk-1/IV-3/2 jelű építési övezet telkein

a) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába

aa)<sup>15</sup> az építési hely szélessége a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és

ab)<sup>16</sup> az építési hely mélysége, ahol azt a 3/A. melléklet a „telkek be nem építhető része”-ként jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá

ac) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;

<sup>15</sup> Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (2). Hatályos: 2025. XI. 5-től.

<sup>16</sup> Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (2). Hatályos: 2025. XI. 5-től.

- b)* a hátsókert mérete legalább 6,0 m;
- c)* a hátsókertben és a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;
- d)* saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembevéve, az illeszkedés szabályai szerint kell megvalósítani;
- e)*<sup>17</sup> az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha zárt sorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná, ezekben az esetekben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb
- ea)* nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,
- eb)* nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;
- f)* meglévő beépítés esetén a 2. melléklet legkisebb megengedett beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni;
- (2)<sup>18</sup> Az **Lk-1/IV-3/1** jelű építési övezet telkein minden 60 m<sup>2</sup>, saroktelek esetén 45 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (3)<sup>19</sup> Az **Lk-1/IV-3/2** jelű építési övezet telkein minden 75 m<sup>2</sup>, saroktelek esetén 60 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (4) Az **Lk-1/IV-3/3** jelű építési övezetben
- a)* a meglévő telkek területén a telek fő rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület – terepszint alatti teremgarázs, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kivételével – nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
- b)* a meglévő épületek beépítettséget növelő bővítése nem megengedett;
- c)* meglévő magastető beépítése kizárólag a meglévő rendeltetések bővítése céljából megengedett.

## XI. FEJEZET

### VEGYES TERÜLETEK: VÁROSKÖZPONT TERÜLETEK

#### 22. Mellékközpont területek (Vt-M/IV-3)

**30. § (1)** A **Vt-M/IV-3** jelű építési övezetek Budapest főközpontjának tehermentesítésére szolgáló, települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a mellékközponti területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a)* iroda,
- b)* kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- c)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- d)* kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- e)* szálláshely, vendéglátás,

<sup>17</sup> Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (3). Hatályos: 2025. XI. 5-től.

<sup>18</sup> Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (4) i).

<sup>19</sup> Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (4) i).

f) sport, valamint

g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeletetés (K+F)

h) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,

i) lakó rendeltetés, amennyiben az övezeti előírások megengedik.

(1) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek –

a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület

b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,

c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség

d) felszín feletti önálló gépkocsi-tároló

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(3) Az övezetek területén melléképítmények közül

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény, valamint

e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(4) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén új épület létesítése esetén

a) a földszinten új lakó rendeltetés nem létesíthető;

b) lakás emeleti padlószint magassága – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legalább +3,50 m felett lehet.

(6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 80%-át a főrendeltetésű épületen belül, valamint terepszint alatti építményben kell elhelyezni, az alábbiak szerint:

a) a rendeltetésekhez tartozó előírt számú gépkocsi tárolók legalább 50%-át terepszint alatt kell elhelyezni;

b) a legfeljebb 8 lakásos, lakódomináns, épülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten elhelyezhetők.

(7) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

(8) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

**31. § (1) A Vt-M/IV–3/K jelű építési övezet a MAHART-házak (lakóépületek) építési övezete, ahol**

a) a meglévő telkek területén a telkek fő rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület – terepszint alatti teremgarázs, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kivételével – nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;

b) a meglévő épületek bővítése nem megengedett;

c) meglévő magastető beépítése az övezeti előírások keretei között megengedett. Emeletráépítés, emeletráépítéssel járó tetőtér-beépítés akkor sem létesíthető, ha azt az övezetre előírt építménymagasság értéke egyébként lehetővé tenné.

(2) A Vt-M/IV–3/1 jelű építési övezetben

a) a főrendeltetést kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el;

b) a lakófunkció is megengedett, de az épületek földszintjén – a meglévő lakó funkción túl – lakás céljára helyiségeket kialakítani (vagy ilyen célra helyiségeket átalakítani) nem lehet.

(3) A Vt-M/IV–3/2 jelű építési övezetben

a) a lakófunkció is megengedett, de az épületek földszintjén, az épület közterülettel határos, illetve

telken belül közhasználat céljára átadott területtel határos részén csak intézményi, kereskedelmi-szolgáltató funkció helyezhető el, lakás céljára helyiségeket kialakítani, vagy ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem szabad;

*b)* az épületek pinceszintjén csak gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek helyezhetők el;

*c)* kereskedelem-szolgáltatás legfeljebb a földszinten és első emeleten alakítható ki.

(4) A **Vt-M/IV-3/3** jelű építési övezet vegyes beépítésű városközponti terület építési övezete, ahol

*a)* magasház is létesíthető, oly módon, hogy

*aa)* az épület legmagasabb pontja – a rendezett terepszinttől mért – legfeljebb 45 m lehet;

*ab)* a magasépület 30,0 m feletti – önálló közlekedő maggal rendelkező – szintjeinek – több ilyen épületrész esetén külön-külön is megfelelő – bruttó alapterületeiből számított átlagérték maximuma  $750 \text{ m}^2$ , valamint legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből számított átlagérték maximuma 45 m lehet.

*b)* kereskedelem-szolgáltatás legfeljebb a földszinten és első emeleten alakítható ki, vendéglátás a legfelső szinten is kialakítható;

*c)* új épület létesítése esetén a lakófunkció is megengedett, azonban az épületek földszintjén kizárólag csak intézményi funkció, kereskedelmi rendeltetés létesíthető;

*d)* önálló parkolási létesítmény is létesíthető;

*e)* a rendeltetési egységek, valamint létesítmények működéséhez szükséges számú parkoló 100%-át – beleértve a vendégparkolókat is – terepszint alatti épületrészben/építményben kell elhelyezni;

*f)* 300 férőhelyet meghaladó befogadóképességű garázs létesítés esetén legfeljebb két, homlokzatonként legfeljebb 7,5 m szélességű garázkapu létesíthető;

*g)* lakás emeleti padlószint magassága +6,50 m felett létesíthető;

*h)* az építési övezet területén előírt teljes értékű legkisebb zöldfelület – a terepszint alatti beépítés kihasználtságától függően – zöldtetővel is biztosítható, amelyet a kialakítandó teljes értékű legkisebb zöldfelület – akár 100%-nyi – nagyságával egyenértékű – OTÉK alapján számított – 81 cm termőréteg feletti, háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani.

(5) A **Vt-M/IV-3/4** jelű építési övezetben

*a)* a meglévő telkek területén

*aa)* a telek fő rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;

*ab)* a meglévő lakóépületek bővítése nem megengedett;

*b)* új épület létesítése esetén

*ba)* önálló parkolási létesítmény is létesíthető;

*bb)* a lakófunkció nem megengedett;

*bc)* a rendeltetési egységek, valamint létesítmények működéséhez szükséges számú parkoló 100%-át épületen belül kell elhelyezni.

(6) A **Vt-M/IV-3/Ú** jelű építési övezet az intenzív beépítésű, jellemzően úszótelkes lakótelepek kialakult, lakóépületekkel beépült területe, ahol

*a)* az övezet meglévő telkein melléképület, melléképítmény nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;

*b)* a járművek elhelyezését és tárolását az övezet „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területén, az övezeti előírásokat figyelembevéve lehet megoldani;

*c)* az övezet „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területén megengedett építmények elhelyezésére a rendelet közterületen lévő építmények elhelyezésére vonatkozó előírásait az *d)* és *e)* pontokban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni;

*d)* az övezet „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területén

*da)* park,

*db)* játszótér, a játszótérhez kapcsolódó, azt kiszolgáló épület, valamint

*dc)* sportpálya, gyalogút, kerékpárút,

*de)* felszíni parkoló,

*df)* terepszint alatti járműtároló (mélygarázs, beépítettséget nem növelő módon kialakított parkolólemez),

*dg)* lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő építmények létesíthetők.

*e)* a „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területen

*ea)* a terepszint feletti beépítés mértéke nem haladhatja meg a „lakótelepi közterület” összterületének 5%-át, és

*eb)* egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m<sup>2</sup> lehet, továbbá

*ec)* az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet.

*f)* az építési övezet területén a telkekre és az építményekre vonatkozó szabályozási határértékeknek a telepszerű lakóterület úszótelkeinek és a hozzájuk kapcsolódó lakótelepi közterületeknek az összterületére kell érvényesülnie.

### 23. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H/IV-3)

**32. § (1)** A **Vt-H** jelű építési övezetek Újpest hagyományos kerületközpontjának építési övezetei, amelyek elsősorban lakó és olyan települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.

(2)<sup>20</sup> Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a helyi központi területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

*a)* igazgatási, iroda,

*b)* kereskedelem, szolgáltatás, szállás,

*c)* hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,

*d)* kulturális, közösségi szórakoztató

*e)* sport, valamint

*f)* a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,

*g)* egyéb lakó rendeltetés.

(3) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek –

*a)* nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület

*a)* ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,

*b)* nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség

*c)* felszín feletti önálló gépkocsi-tároló

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(4) Az övezetek területén melléképítmények közül

*a)* közmű-becsatlakozási műtárgy,

*b)* közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,

*c)* hulladéktartály-tároló,

*d)* kerti építmény, valamint

*e)* építménynek minősülő antennatartó szerkezet, illetve zászló tartó oszlop

helyezhető el.

(5) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.

<sup>20</sup> Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (4) j).

**33. §<sup>21</sup>** (1) A **Vt-H** jelű építési övezetekben meglévő zártudvaros beépítés esetén az udvar lefedése megengedett, de kizárólag abban az esetben, ha

a) a lefedendő udvarban megőrzésre érdemes fás növényzet nem található, illetve a meglévő értékes növényzet megfelelő védelme biztosított,

b) a lefedés az érintett helyiségek használatát nem korlátozza, illetve biztosítani lehet, hogy azok továbbra is megfeleljenek a hatályos építési előírásoknak.

(2) Az udvar lefedésére földszint felett kizárólag legalább 75%-ban kertészeti elemekkel tetőkertként kialakított lefedéssel kerülhet sor, és csak abban az esetben, ha a földszinten nincs lakófunkció.

(3) A (2) bekezdés szerinti tetőkert kialakításával együtt gondoskodni kell az annak fenntartását biztosító kiegészítő berendezések (locsoló-hálózat, illetve vízelvezetés) megvalósításáról is

(4) Több szintet lefedő udvar csak üvegtetős megoldással

a) intézményi funkció esetén zártan,

b) lakófunkció esetén átszellőztetett módon létesíthető.

(5) Az udvar lefedése nem számítandó bele a beépítés mértékébe, illetve a szintterületi mutató értékébe, ha az udvar teljes területe a gyalogos forgalom számára megnyitott, közhasználat céljára átadott területrészt.

(6) Udvar üvegtetővel történő lefedése esetén a telekre előírt kötelező zöldfelület legkisebb mértékét nem kell érvényesíteni.

**34. §** (1) Új beépítés esetén az épületek földszintjén, az épület közterülettel határos, illetve telken belül közhasználat céljára átadott területtel határos részén lakás nem létesíthető, ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem szabad.

(2) Új épület létesítése esetén az épület(ek) pinceszintjén csak gépkocsi-, kerékpártároló, valamint a lakásokhoz, önálló rendeltetési egységekhez tartozó tároló-helyiségek helyezhetők el.

(3) Új épület létesítése esetén az épületek közterülettel határos földszintjének

a) a Kt-E/IV-3/Bt és KÖu-3/IV-3 övezetek menti részének legalább 50%-át

b) egyéb közterületek menti részének legalább 30%-át

portálszerűen megnyitott homlokzattal, illetve kirakatként kell kialakítani.

**35. §** (1) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 80%-át a főrendeltetésű épületen belül, valamint terepszint alatti építményben kell elhelyezni, az alábbiak szerint:

a) a rendeltetésekhez tartozó előírt számú gépkocsi tárolók legalább 50%-át terepszint alatt kell elhelyezni;

b) a legfeljebb 8 lakásos, lakódomináns, épülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten elhelyezhetők.

(2) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

(3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

**36. §** (1) A **Vt-H/IV-3/K1** és **Vt-H/IV-3/K2** jelű építési övezetek a Szent István téren található Polgármesteri Hivatal és az Egek Királynéja templom kialakult és hosszú távon megmaradó intézmények területeinek építési övezete, ahol

a) a lakásépítés nem megengedett, kivéve legfeljebb két szolgálati lakás;

b) további épületek, építmények elhelyezése nem megengedett, kizárólag a meglévő épületek bővítése, vagy az azokhoz szorosan kapcsolódó funkciók kialakítása és bővítése megengedett;

c) a meglévő telkeken melléképület nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné.

(2) A **Vt-H/IV-3/S1** jelű építési övezetben a lakófunkció nem megengedett.

(3) A **Vt-H/IV-3/S2** jelű építési övezet piac, vásárcsarnok elhelyezésére szolgáló speciális építési övezet, ahol

<sup>21</sup> BP/1002/00116-2/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.

a) kizárólag kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató funkciók, a létesítmények használatát kiegészítő egyéb rendeltetési egységek, valamint egyéb közösségi célú rendeltetési egységek helyezhetők el, a lakásépítés nem megengedett;

b) a szabályozási terven, az építési helyen belül meghatározott „eltérő magassággal szabályozott építési hely” elemmel jelölt területen az épület legmagasabb pontjának magassága 20,0 méter lehet.

c) az épület(ek) párkánymagassága a szomszédos épületekhez csatlakozó legalább 3 méteres sávban a csatlakozó homlokzat megengedett legnagyobb épület magasság értékénél magasabb nem lehet.

(4) A **Vt-H/IV-3/S3** speciális építési övezet területén

a) kizárólag kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató funkciók, a létesítmények használatát kiegészítő egyéb rendeltetési egységek, önálló parkolási létesítmény, valamint egyéb közösségi célú rendeltetési egységek helyezhetők el;

b) a lakásépítés nem megengedett.

(5) A **Vt-H/IV-3/S4** és **Vt-H/IV-3/S5** jelű speciális építési övezet területén

a) a földszint 100%-os beépítése akkor megengedett, ha a földszinti terület legalább 60%-a, amely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik, kereskedelmi vagy szolgáltató rendeltetésű helyiség;

b) új épület létesítése esetén lakás emeleti padlószint magassága +6,50 m felett lehet;

c) az építési övezet területén előírt teljes értékű legkisebb zöldfelület – a beépítés kihasználtságától függően – zöldtetővel is biztosítható, amelyet a kialakítandó teljes értékű legkisebb zöldfelület – akár 100%-nyi – nagyságával egyenértékű – OTÉK alapján számított – 81 cm termőréteg feletti, háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani;

d) a gépkocsi tárolókat terepszint alatt kell elhelyezni.

(6) A **Vt-H/IV-3/1**, **Vt-H/IV-3/2** és **Vt-H/IV-3/6** jelű építési övezetek területén

a) a főrendeltetésű épületet kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el;

b) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába

ba) a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és

bb) ahol azt a 3/A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá

bc) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;

c) a hátsókert mérete legalább 6,0 m;

d) a hátsókertben és a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;

e) saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembevéve (csatlakozás) kell megvalósítani;

f) önálló garázsépület – a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető;

g) meglévő beépítés esetén a 2. melléklet legkisebb megengedett beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni;

h) Az övezetben a KÖu, valamint a Kt-KÖu/IV-3/1 övezet menti teleksorban helyezhető el 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.

(7) A **Vt-H/IV-3/3** jelű építési övezet Szent István térrel határos telkeinek földszintjén csak intézményi, kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű helyiség alakítható ki.

## XII. FEJEZET

### VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNY TERÜLETEK

## 24. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

**37. § (1)** A Vi építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – az intézményterületeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) iroda,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- d) hitéleti rendeltetés,
- e) sport, valamint
- f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
- g) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
- h) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások megengedik.

(3) Az építési övezetek területén

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

(4) Az övezetek területén melléképítmények közül

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

helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.

(6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 80%-át a főrendeltetésű épületen belül, valamint terepszint alatti építményben kell elhelyezni, az alábbiak szerint:

- a) a rendeltetésekhez tartozó előírt számú gépkocsi tárolók legalább 50%-át terepszint alatt kell elhelyezni;
- b) a legfeljebb 8 lakásos, lakódomináns, épülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten elhelyezhetők.

(7) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

## 25. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/IV-3)

**38. § (1)** A Vi-1/IV-3 jelű építési övezetek területén<sup>22</sup>

a) a megengedett épületek fő rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el;

b) a lakófunkció is megengedett, de az épületek földszintjén – a meglévő lakó funkción túl – lakás céljára helyiségeket kialakítani (vagy ilyen célra helyiségeket átalakítani) nem lehet.

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

<sup>22</sup> Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 5. § (4) k).

**39. § (1)** A **Vi-1/IV-3/1** és **Vi-1/IV-3/2** jelű építési övezetek telkein új épület létesítése esetén az épületek közterülettel határos földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy

- a) a Kt-Z/IV-3/Fk és KÖu-3/IV-3 övezetek menti részének legalább 50%-án
- b) egyéb közterületek menti részének legalább 30%-án

kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezhetősége, valamint iroda és közintézmény célú hasznosítása biztosított legyen.

## **26. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-3)**

**40. § (1)** A **Vi-2/IV-3/IZ** jelű építési övezet területe a városszerkezetben való elhelyezkedése vagy rendeltetése miatt jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgál, ahol

- a) 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, vagy épület részét képező rendeltetési egység nem helyezhető el;
- b) a létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót terepszinten is el lehet helyezni.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

## **XIII. FEJEZET**

### **GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET**

#### **27. Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz)**

**41. § (1)** Az építési övezetekben – amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetőek el:

a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak,

- b) kereskedelem,
- c) ellátás, szolgálatás,
- d) kutatás, fejlesztés,
- e) intézmény,
- f) irodai,

- g) szociális,
- h) parkolási létesítmények.

(2) Egy telken belül az (1) bekezdésben felsorolt bármely rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.

(3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.

(4) Az övezetek területén a melléképítmények közül – amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek – kizárólag

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

helyezhető el.

(5) A létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót – beleértve a saját tulajdonú tehergépjárművek elhelyezését szolgáló parkolót is – telken belül kell elhelyezni.

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

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

(8) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

## **28. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz–2/IV–3)**

**42. § (1)** A Gksz–2/IV–3 jelű építési övezetek jellemzően a szabadon állóan beépített vagy beépíthető gazdasági területek építési övezetei.

(2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 6. pontja tartalmazza.

**43. § (1)** A Gksz–2/IV–3/2 jelű építési övezet területén 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.

(2) A Gksz–2/IV–3/EN jelű építési övezet területe kizárólag az energiaszolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál, ahol kizárólag a tevékenységhez szükséges építmények, továbbá a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló

a) szolgálati lakás,

b) iroda,

c) raktár,

d) jármű tároló

építményei helyezhetők el.

## **HARMADIK RÉSZ**

### **BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI**

#### **XIV. FEJEZET**

#### **AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA**

**44. § (1)** Az övezeti kód által jelölt övezetek szabályozási jellemzőit a 2. melléklet tartalmazza.

(2) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak együttesen is meg kell felelni.

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

#### **XV. FEJEZET**

#### **KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK**

### **29. Közlekedési területek általános előírásai (KÖu, Kt-KÖu)**

**45. § (1)** A **KÖu-2/IV-3** jelű övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák és metró terepszint alatti és feletti műtárgyainak, közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A **KÖu-3/IV-3** jelű övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák és metró terepszint alatti és feletti műtárgyainak, közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(3) A **KÖu-2/IV-3** és **KÖu-3/IV-3** jelű övezetekben a terepszint alatti beépítés mértéke akár 100% is lehet, azonban kizárólag az (1) és (2) bekezdésben felsorolt elemek és azok terepszint alatti elemei, műtárgyai helyezhetőek el.

(4) A **Kt-KÖu/IV-3/1** jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem sorolt gyűjtő utak és jelentősebb kiszolgáló (lakó) utak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(5) A **Kt-KÖu/IV-3/2** jelű övezet a más közlekedési övezetbe nem sorolt közutak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(6) Az **KÖu-2/IV-3** és **KÖu-3/IV-3** övezetbe sorolt főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(7) A **Vt-M/IV-3/K**, **Vt-M/IV-3/1**, **Vt-M/IV-3/2**, **Vt-M/IV-3/3**, és **Vt-M/IV-3/4** jelű építési övezetekben és övezetek mentén új beépítés esetén – a gazdasági területek kivételével – az egyéb mellékutakon (gyűjtő, kiszolgáló és lakó utak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.

(8) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 7. pontja tartalmazza.

## XVI. FEJEZET

### ZÖLDTERÜLETEK

#### 30. Zöldterületek általános előírásai (Zkp, Kt-Z)

**46. § (1)** Az övezetek területén elhelyezhető

a) a zöldterület fenntartásához szükséges építmény,

b) hírlapárusító kioszk,

c) virágárusító kioszk,

d) nyilvános illemhely,

e) a vendéglátás építményei közül a cukrászda, fagyraltozó (az üzemi egységek kivételével),

f) kegyeleti hely.

(2) Az (1) bekezdésben felsorolt építmények számára önálló telek nem alakítható ki.

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

(4) A zöldterületek területén kizárólag a

a) játszókert, sportkert, kutya futtató,

b) kegyeleti hely,

c) közműlétesítmény, valamint  
d) a balesetveszélyes terület  
keríthető le.

(5) A zöldterületek területét a (6) bekezdésben foglalt kivétellel közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.

(6) Az övezetben közhasználat elől elzárt terület kizárólag a (1) bekezdés f) pontjában foglalt rendeltetés számára alakítható ki, de a közhasználat elől elzárt terület a közkert összterületének 10%-át nem haladhatja meg.

(7) Az övezetben lévő közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – legalább 3 m széles, kertépítészeti eszközökkel kialakított zöldsávval kell körbevenni.

(8) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 8. pontja tartalmazza.

### **31. Közparkok, közkertek területe (Zkp/IV–3/Kp, Zkp/IV–3/Kk)**

**47. § (1)** A **Zkp/IV–3/Kp** jelű övezet a legalább 1 ha nagyságú, 80 méternél nagyobb oldalméretű közhasználatú közterületi zöldterület (közpark) övezete.

(2) Az övezet területén önálló terepszint alatti mélygarázs is létesíthető.

**48. § (1)** A **Zkp/IV–3/Kk** jelű övezet a jellemzően 1 ha-nál kisebb területű, egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló zöldterület (közkert) övezete.

(2) Az övezet területén játszókert, pihenőkert, a 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb közkertben sportkert létesíthető.

(3) Az övezet területén mélygarázs nem létesíthető.

(4) Az övezetben a parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljából szabad létesíteni.

### **32. Fásított köztér, sétány (Kt-Z/IV–3/Fk, Kt-Z/IV–3/Fs)**

**49. § (1)** A **Kt-Z/IV–3/Fk** jelű övezet a szilárd burkolattal ellátott, közlekedési-, séta- és pihenőfunkciót szolgáló városi közterek övezete.

**50. § (1)** A **Kt-Z/IV–3/Fs** jelű övezet a szilárd burkolattal ellátott, séta- és pihenőfunkciót szolgáló városi gyalogutak, sétányok övezete, ahol a közműlétesítményeken, valamint köztárgyakon kívül az övezetben más építmény nem helyezhető el.

## **XVII. FEJEZET**

### **EGYÉB KÖZTERÜLETEK**

#### **33. Burkolt köztér (Kt-E/IV–3/Bt)**

**51. § (1)** A **Kt-E/IV–3/Bt–1** jelű övezet a szilárd burkolattal ellátott, séta- és pihenőfunkciót szolgáló, valamint az idegenforgalom fogadására – állandó, vagy időszakos jelleggel – szervezett jelentős létszám fogadására, rendezvények biztonságos lebonyolítására alkalmas városi díszterek, rendezvényterek övezete, ahol az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) a köztér funkcióhoz és a rendezvénytér kialakításához-, működtetéséhez szükséges építmény,
- b) közlekedési és közmű építmény,
- c) terepszint alatti önálló gépjármű tároló,
- d) kereskedelmi épület,

- e) szolgáltató épület,
- f) vendéglátó épület,
- g) emlékmű,
- h) köztéri művészeti alkotás, valamint
- i) utcabútor.

(2) A **Kt-E/IV-3/Bt-2** jelű övezet Újpest Városközpont metróállomás felszíni területének övezete, ahol az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) kereskedelmi, szolgáltató, közösségi közlekedést kiszolgáló iroda épület,
- b) közlekedési és közmű építmény,
- c) emlékmű,
- d) köztéri művészeti alkotás, valamint
- e) utcabútor.

(3) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 9. pontja tartalmazza.

## ***NEGYEDIK RÉSZ***

### ***ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK***

#### **34. Hatályba lépés**

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

35.<sup>23</sup>

**53–55. §<sup>24</sup>**

Wintermantel Zsolt  
polgármester

Dr. Tahon Róbert  
jegyző

#### ***Záradék***

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

Dr. Tahon Róbert  
jegyző

<sup>23</sup> Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2018. VII. 12-től.

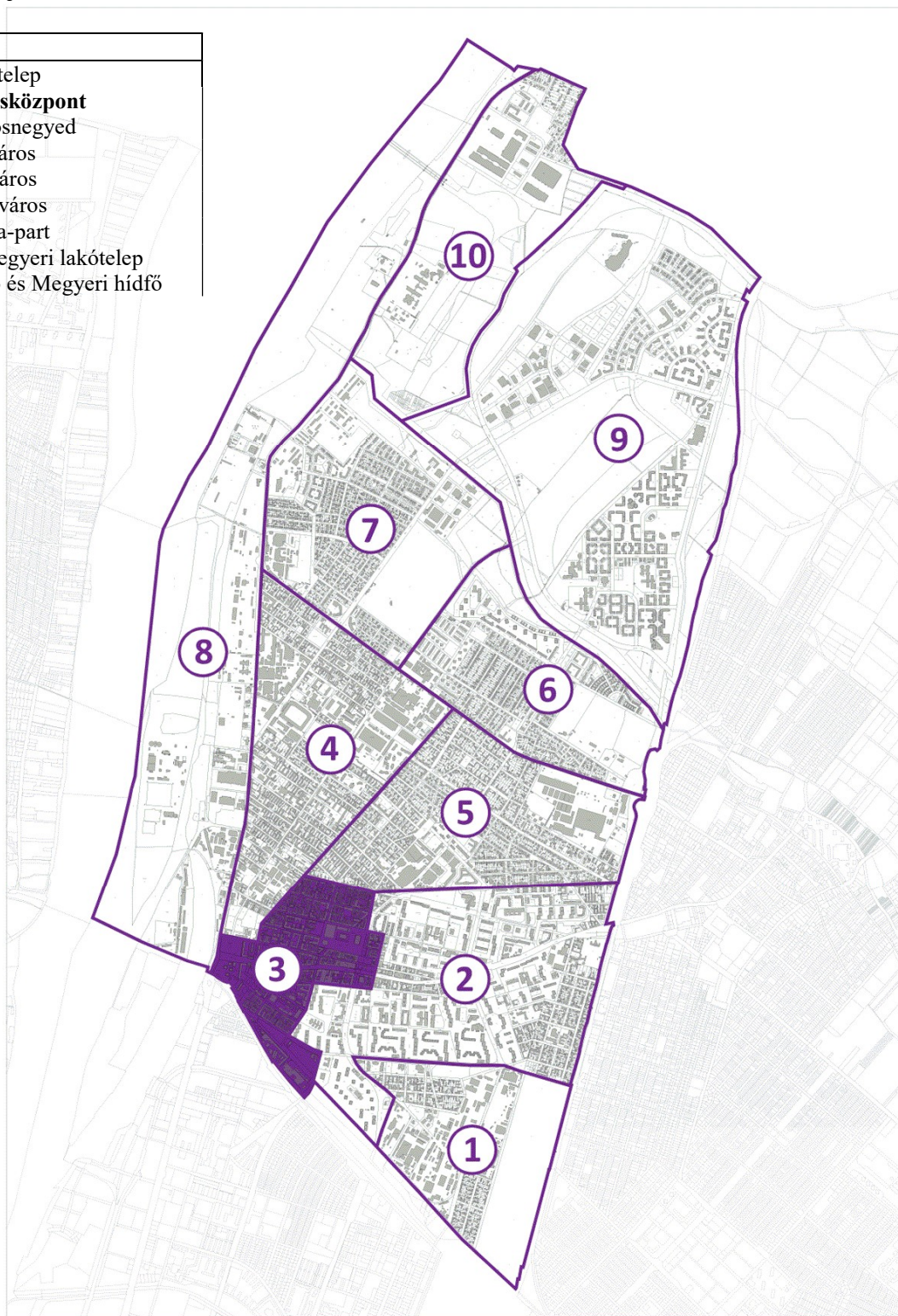
<sup>24</sup> Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2018. VII. 12-től.

1. melléklet a 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelethez

**A TELEPÜLÉSSZERKEZETI EGYSÉGEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA**

**ÚJPEST VÁROSKÖZPONT > A Váci út – József Attila utca – Attila utca – Deák Ferenc utca – István út – Király utca – Kassai utca – Munkásotthon utca – Aradi utca – Berda József utca – Mártírok útja és a vasútvonal által határolt terület**

- |                                 |
|---------------------------------|
| 1. Dél-Újpest                   |
| 2. Újpesti lakótelep            |
| <b>3. Újpest városközpont</b>   |
| 4. Károlyi városnegyed          |
| 5. Újpest kertváros             |
| 6. Északi kertváros             |
| 7. Megyer kertváros             |
| 8. Újpesti Duna-part            |
| 9. Káposztásmegyeri lakótelep   |
| 10. Székesdűlő és Megyeri hídfő |



2. melléklet a 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelethez

## **ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI**

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK**

#### **1. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület**

Lk-1		A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )				Beépítési magasság (m) (épület=É, párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
Építési övezet jele			K*	S**	K	S	Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.	K	S
							K	S	K	S	K	S	K	S				
1.	Lk-1/IV-3/1	zárt sorú (Z)	800	1000	18	22	55	75 <sup>25</sup>	75	80	2,0	2,5	0,75	0,8	P=8,0	P=10,0	25	20
2.	Lk-1/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800	1000	18	22	50	75 <sup>1</sup>	75	80	1,5	2,0	0,75	0,8	P=5,0	P=8,0	25	20
3.	Lk-1/IV-3/3	szabadonálló (SZ)	2000		25		35		60		1,75		0,75		-	É=12,5	35	

\*K: közbenső telek

\*\*S: saroktelek

<sup>25</sup> BP/1002/00116-2/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.

## VEGYES TERÜLET: VÁROSKÖZPONT TERÜLET

### 2. Mellékközpont terület

Vt-M	A Beépítési mód	B Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )		C Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		D Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				E Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )				F Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
						Terepszint felett		Terepszint alatt		általános (szmá)		parkolásra fordítható többlet (szmp)		min.	max.		
						K	S	K	S	K	S	K	S				
1.	Vt-M/IV-3/K	kialakult (KA)	-	-	45	75	3,0	0,75	KA	KA	35						
2.	Vt-M/IV-3/1	zárt sorú (Z)	1000	18,0	65	80	3,0	1,5	P=11,0	P=14,5	25						
3.	Vt-M/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800 1000	18,0 20,0	65	80	80	80	3,5	4,0	1,5	2,0	P=11,0	P=14,5	25	20	
4.	Vt-M/IV-3/3	zárt sorú (Z)	1000	20,0	70	100	5,5	2,5	P=14,5	P=24,0	15						
5.	Vt-M/IV-3/4	szabadonálló (SZ)	1000	20,0	75	85	4,0	1,5	P=11,0	P=14,5	15						
6.	Vt-M/IV-3/5	zárt sorú (Z)	500	15,0	65	85	2,0	1,0	-	É=10,5	20						
7.	Vt-M/IV-3/Ú	szabadonálló (SZ)	-	-	25	50	1,75	0,75	K	K	50						

\*K: közbenső telek

\*\*S: saroktelek

KA=kialakult

### 3. Kiemelt jelentőségű helyi központ terület

Vt-H	Építési övezet jele	A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Terepszint felett		Terepszint alatt		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Beépítési magasság (m) (épület=E párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
							K	S	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S
1.	Vt-H/IV-3/K1	kialakult (KA)	2000		KA		100 <sup>26</sup>		100		3,5		0,5		-	KA	_27	
2.	Vt-H/IV-3/K2	kialakult (KA)	2000		-		50		80		1,25		0,5		-	KA	20	
3.	Vt-H/IV-3/S1	zárt sorú (Z)	400		18		100 <sup>2</sup>		100		3,5		0,5		-	P=11,0	_3	
4.	Vt-H/IV-3/S2	szabadonálló (SZ)	2000		35		100 <sup>2</sup>		100		4,25		2,5		P=11,0	P=14,5	_3	
5.	Vt-H/IV-3/S3	szabadonálló (SZ)	SZT		SZT		100 <sup>2</sup>		100		2,25		1,5		-	P=11,0	_3	
6.	Vt-H/IV-3/S4	zárt sorú (Z)	1000		20		80		100		4,0		1,75		P=11,0	P=14,5	10	
7.	Vt-H/IV-3/S5	zárt sorú (Z)	1000		20		80		100		3,5		1,75		P=8,0	P=11,0	10	
8.	Vt-H/IV-3/1	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	22,0	60	75	75	80	2,25	2,75	0,75	1,0	P=8,0	P=11,0	25	20
9.	Vt-H/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	22,0	50	75	75	80	2,0	2,5	0,75	1,0	P=8,0	P=11,0	25	20
10.	Vt-H/IV-3/3	zárt sorú (Z)	700	1000	16,0	20,0	75	80	100	100	3,0	3,5	1,25	2,0	P=11,0	P=14,5	10	10
11.	Vt-H/IV-3/4	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	65	80	80	100	3,0	3,5	1,0	1,5	P=8,0	P=12,5	20	10
12.	Vt-H/IV-3/5	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	70	80	80	100	3,25	4,0	1,25	1,75	P=11,0	P=14,5	20	10
13.	Vt-H/IV-3/6	zárt sorú (Z)	300		-		80		80		3,0		1,0		P=8,0	P=11,0	10	
14.	Vt-H/IV-3/7	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	65	80	80	100	3,75	4,25	1,25	2,0	P=11,0	P=14,5	10	10

\*K: közbenső telek

\*\*S: saroktelek

KA=kialakult

SZT=szabályozási terv szerint

<sup>26</sup> BP/1002/00116-2/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján..

<sup>27</sup> BP/1002/00116-2/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.

#### 4. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület

Vi-1		A	B		C		D				E				F		G	
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )		Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Terepszint felett		Terepszint alatt		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Beépítési magasság (m) (épület=É, párkány=P, épület legmagasabb pontja=ÉLP)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	
Építési övezet jele			K*	S**	K	S	K	S	K	S	K	S	K	S	min.	max.	K	S
1.	Vi-1/IV-3/1	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	65	80	80	100	3,0	3,5	0,8	1,0	P=8,0	P=11,0	20	10
2.	Vi-1/IV-3/2	zárt sorú (Z)	800	1000	18,0	20,0	65	80	80	100	3,5	4,0	1,25	1,5	P=11,0	P=14,5	20	10
3.	Vi-1/IV-3/3	zárt sorú (Z)	800		18,0		60		75		2,25		0,75		P=8,0	P=11,0	25	
4.	Vi-1/IV-3/4	zárt sorú (Z)	1200	2000	25,0	30,0	45		60		1,75		0,75		P=5,0	P=11,0	25	
5.	Vi-1/IV-3/5	zárt sorú (Z)	1500		20,0		45	75	80	80	2,25	3,5	0,75	1,25	P=14,5	P=14,5	25	20

\*K: közbelső telek

\*\*S: saroktelek

#### 5. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

Vi-2		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Beépítési magasság (m) (épület=É, párkány=P, épület legmagasabb pontja=ÉLP)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele					Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Vi-2/IV-3/IZ	szabadonálló (SZ)	12000	-	15	15	0,8	0,5	-	É=20,00	50

## GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

6. táblázat: Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület

Gksz-2	A	B	C	D				E		F		G		
				Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)			
							Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.		max.	
Építési övezet jele				K	S	K	S	K	S					
1.	Gksz-2/IV-3/1	zárt sorú (Z)	2500	30	45		60		1,75		0,0	–	É=11,0	25
2.	Gksz-2/IV-3/2	zárt sorú (Z)	1500	45	45	60	65	80	1,75	2,25	0,0	–	É=11,0	25
3.	Gksz-2/IV-3/EN	szabadonálló (SZ)	5000	40	30		30		1,25		0,0	–	É=11,0	25

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

7. Közlekedési területek (KÖu, Kt-KÖu)

KÖu Kt-KÖu	A	B	C	D					
					Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Beépítési magasság (m) (épület=É)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
							Terepszint felett	Terepszint alatt	
1.	KÖu-2/IV-3	–	5	–	–	É=4,5	–		
2.	KÖu-3/IV-3	–	5	–	–	É=4,5	–		
3.	Kt-KÖu/IV-3/1	–	5	20	–	É=4,5	–		
4.	Kt-KÖu/IV-3/2	–	5	20	–	É=4,5	–		

### 8. Közpark, közkert, fásított köztér, fásított sétány (Zkp, Kt-Z)

Zkp Kt-Z		A	B		D		E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Beépítési magasság (m) (épület= $\check{E}$ párkány= $P$ )		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	
1.	Zkp/IV-3/Kp	szabadonálló (SZ)	3	25	–	$\check{E}=4,5$	70
2.	Zkp/IV-3/Kk	szabadonálló (SZ)	3	–	–	$\check{E}=4,5$	60
3.	Kt-Z/IV-3/Fk	szabadonálló (SZ)	5	80	–	$\check{E}=4,5$	20
4.	Kt-Z/IV-3/Fs	–	–	–	–	–	20

### 9. Egyéb közterületek: (Kt-E)

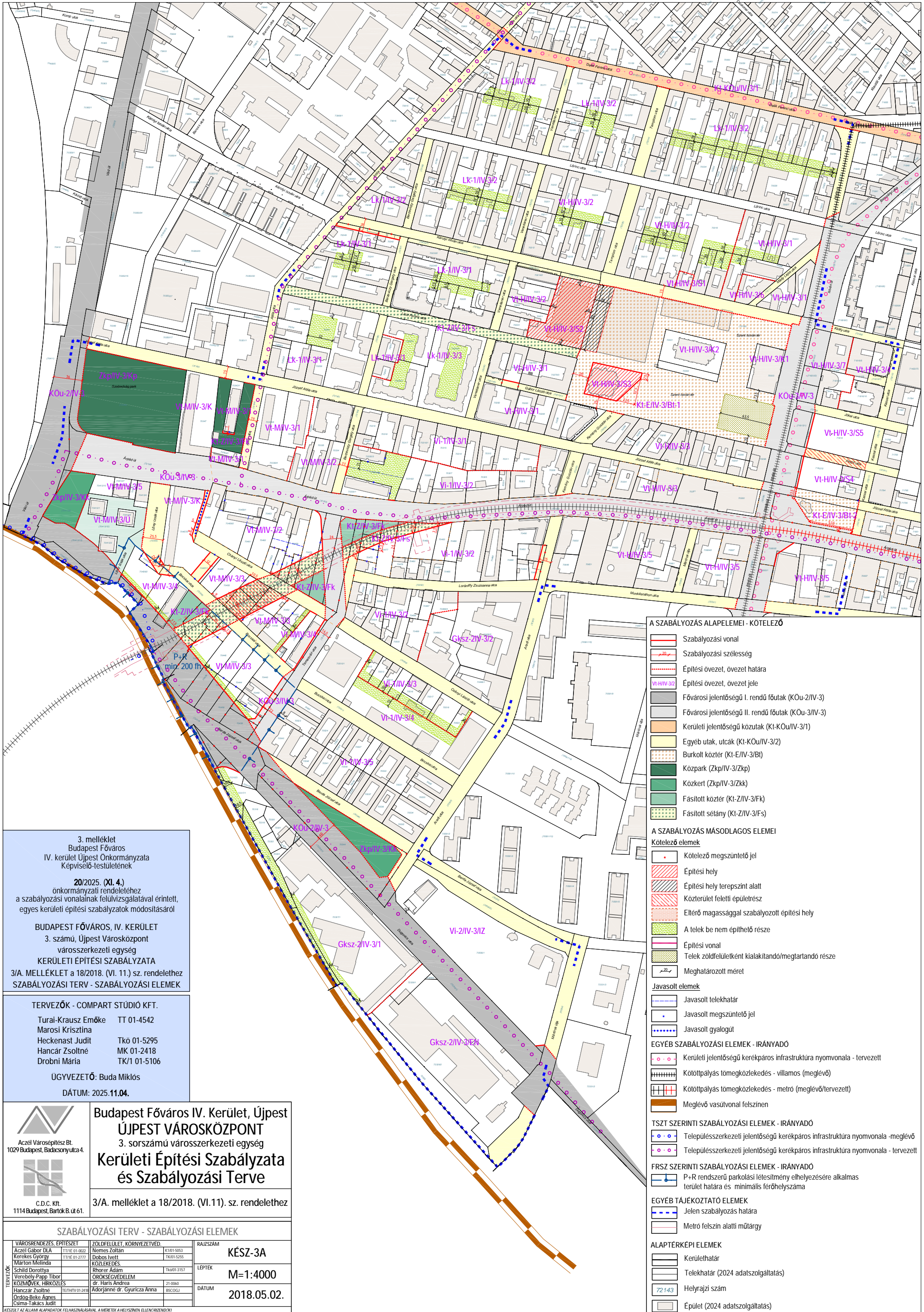
Kt-E		A	B		D		E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Beépítési magasság (m) (épület= $\check{E}$ párkány= $P$ )		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	
1.	Kt-E/IV-3/Bt-1	szabadonálló (SZ)	5	80	–	$\check{E}=4,5$	15
2.	Kt-E/IV-3/Bt-2	szabadonálló (SZ)	15 <sup>28</sup>	–	–	$\check{E}=6,0$	20

<sup>28</sup> BP/1002/00116-2/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.

3A. melléklet a 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelethez<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 6. §, 3. melléklet. Hatályos: 2025. XI. 5-től.



**A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ**

- Szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- Fővárosi jelentőségű I. rendű főutak (KÓu-2/IV-3)
- Fővárosi jelentőségű II. rendű főutak (KÓu-3/IV-3)
- Kerületi jelentőségű közutak (Kt-KÓu/IV-3/1)
- Egyéb utak, utcák (Kt-KÓu/IV-3/2)
- Burkolt köztér (Kt-E/IV-3/Bt)
- Közpark (Zkp/IV-3/Zkp)
- Közkert (Zkp/IV-3/Zkk)
- Fásított köztér (Kt-Z/IV-3/Fk)
- Fásított sétány (Kt-Z/IV-3/Fs)

**A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**

- Kötelező elemek**
- Kötelező megszüntető jel
  - Építési hely
  - Építési hely terepszint alatt
  - Közterület feletti épületrész
  - Eltérő magassággal szabályozott építési hely
  - A telek be nem építhető része
  - Építési vonal
  - Telek zoldfelületként kialakítandó/megtartandó része
  - Meghatározott méret

**Javasolt elemek**

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntető jel
- Javasolt gyalogút

**EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ**

- Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett
- Költőpályás tömegközlekedés - villamos (meglévő)
- Költőpályás tömegközlekedés - metró (meglévő/tervezett)
- Meglévő vasútvonal felszínen

**TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ**

- Települészerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - meglévő
- Települészerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonala - tervezett

**FRSZ SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMEK - IRÁNYADÓ**

- P+R rendszerű parkolási létesítmény elhelyezésére alkalmas terület határa és minimális férőhelyszáma

**EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**

- Jelen szabályozás határa
- Metró felszín alatti műtárgy

**ALAPTERKÉPI ELEMEK**

- Kerülethatár
- Telekhatár (2024 adatszolgáltatás)
- Helyrajzi szám
- Épület (2024 adatszolgáltatás)

3. melléklet  
Budapest Főváros  
IV. kerület Újpest Önkormányzata  
Képviselő-testületének

20/2025. (XI. 4.)  
önkormányzati rendelethez  
a szabályozási vonalainak felülvizsgálatával érintett,  
egyes kerületi építési szabályzatok módosításáról

BUDAPEST FŐVÁROS, IV. KERÜLET  
3. számú, Újpest Városcsopont  
városszerkezeti egység  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
3/A. MELLÉKLET a 18/2018. (VI. 11.) sz. rendelethez  
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

TERVEZŐK - COMPART STÚDIÓ KFT.

Turai-Krausz Emőke TT 01-4542  
Marosi Krisztina  
Heckenast Judit Tkó 01-5295  
Hancár Zsoltné MK 01-2418  
Drobní Mária TK/1 01-5106

ÜGYVEZETŐ: Buda Miklós  
DÁTUM: 2025.11.04.

**Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest  
ÚJPEST VÁROSCSOPONT**  
3. sorszámú városszerkezeti egység  
**Kerületi Építési Szabályzata  
és Szabályozási Terve**

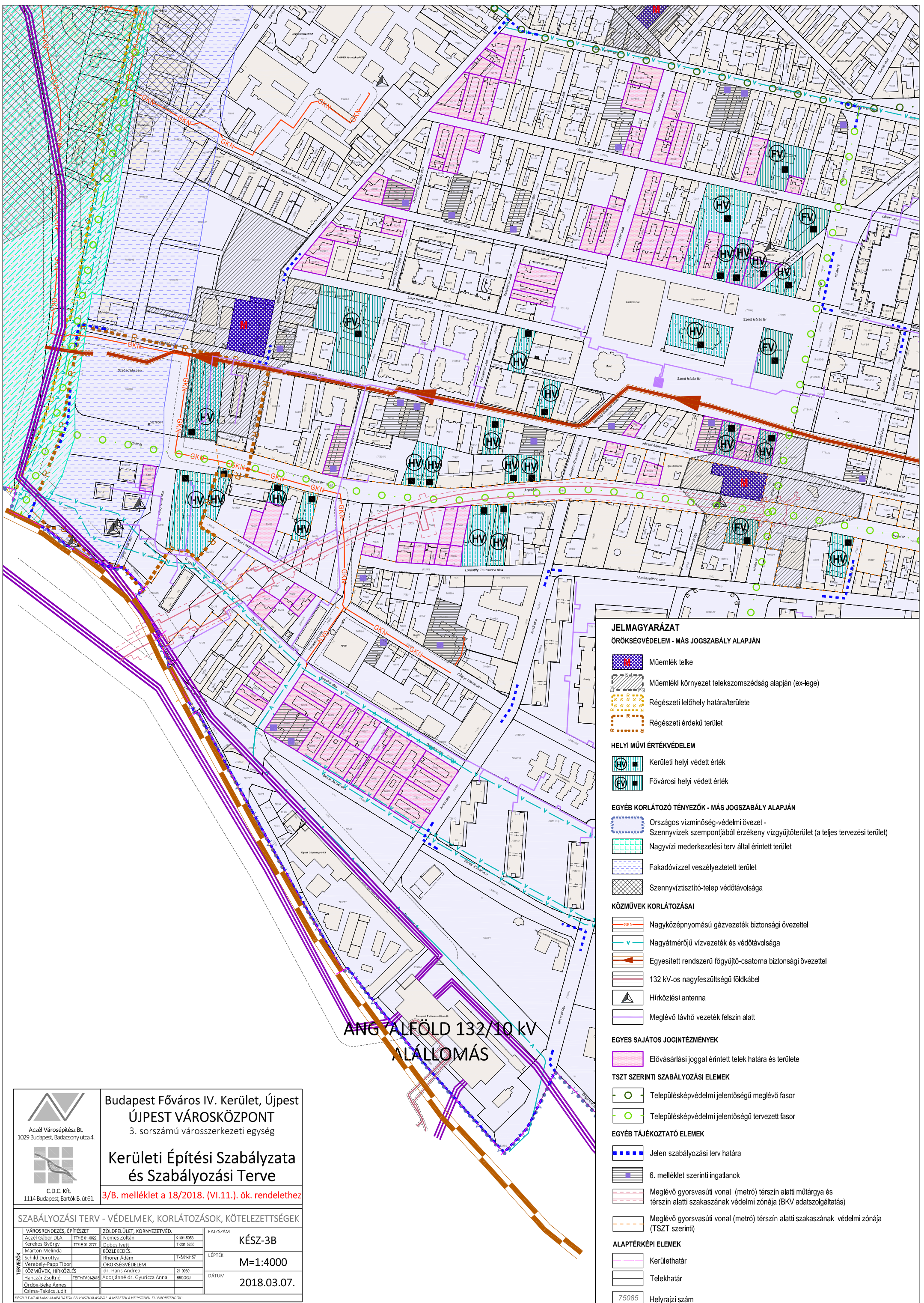
3/A. melléklet a 18/2018. (VI.11.) sz. rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK			
VÁROSRENDEZÉS, ÉPÍTÉSZET	ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉD	RAJZSZÁM	KÉSZ-3A
Aczél Gábor DLA Kerekes György Márton Melinda Schild Dorottya Verebely-Papp Tibor	Nemes Zoltán Dobos Ivetta KÖZLEKEDÉS Rhorer Adam OROKSEGVEDELEM dr. Haris Andrea	K101-5053 TK01-5255 TK01-3157	
KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS	ÖRÖKSÉGVÉDELME	LEPTÉK	M=1:4000
Hancár Zsoltné Órdoházi-Báke Ágnes Csima-Takács Judit	dr. Gyuricza Anna	DÁTUM	2018.05.02.
21-0060 BSC02J			

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL, A MÉRTEK A HÉLYSZÍNI ELLENŐRZÉSSEL

---

*3B. melléklet a 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelethez*



**JELMAGYARÁZAT**

**ÖRÖKSÉGVÉDELEM - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN**

- Műemlék telke
- Műemléki környezet telekszomszédság alapján (ex-lege)
- Régészeti lelőhely határa/területe
- Régészeti érdeklő terület

**HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM**

- Kerületi helyi védett érték
- Fővárosi helyi védett érték

**EGYEB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN**

- Országos vízminőség-védelmi övezet - Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület (a teljes tervezési terület)
- Nagyvízi mederkezelési terv által érintett terület
- Fakadóvízzel veszélyeztetett terület
- Szennyvíztisztító-telep védőtávolsága

**KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI**

- Nagyközépnomású gázvezeték biztonsági övezettel
- Nagytávolságú vízvezeték és védőtávolsága
- Egyesített rendszerű fűtőgáz-csatorna biztonsági övezettel
- 132 kV-os nagyfeszültségű földkábel
- Hírközlési antenna
- Meglévő távhő vezeték felszín alatt

**EGYEB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**

- Elővásárlási joggal érintett telek határa és területe

**TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK**

- Településképvédelmi jelentőségű meglévő fasor
- Településképvédelmi jelentőségű tervezett fasor

**EGYEB TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK**

- Jelen szabályozási terv határa
- 6. melléklet szerinti ingatlanok
- Meglévő gyorsvasúti vonal (metró) térszín alatti műtárgya és térszín alatti szakaszának védelmi zónája (BKV adatszolgáltatás)
- Meglévő gyorsvasúti vonal (metró) térszín alatti szakaszának védelmi zónája (TSZT szerinti)

**ALAPTÉRKEPI ELEMELK**

- Kerülethatar
- Telekhatár
- Helyrajzi szám

**ANG TÁLFÖLD 132/10 KV ALÁLLOMÁS**

Aczél Városépítész Bt.  
1029 Budapest, Badacsony utca 4.

C.D.C. Kft.  
1114 Budapest, Bartók B. út 61.

**Budapest Főváros IV. Kerület, Újpest**  
**ÚJPEST VÁROSKÖZPONT**  
3. sorszámú városzerkezeti egység

**Kerületi Építési Szabályzata és Szabályozási Terve**

3/B. melléklet a 18/2018. (VI.11.) ök. rendelethez

SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMEK, KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK		RAJZSZÁM
<b>VÁROSRENDÉZÉS, ÉPÍTÉSZET</b>	<b>ZÖLDFELÜLET, KÖRNYEZETVÉD.</b>	K1101-5053
Aczél Gábor DLA	TT/18/01-0022	Nemes Zoltán
Kerekes György	TT/18/01-2777	Dobos Ivett
Márton Melinda		KÖZLEKEDÉS
Schlid Dorottya		Rihorer Ádám
Verebéli-Fápp Tibor		ÖRÖKSÉGVÉDELEM
<b>KÖZMŰVEK, HÍRKÖZLÉS</b>		dr. Harris Andrea
Hanczár Zsoltné	TT/18/01-2418	Adorjáné dr. Gyuricza Anna
Órdög-Beke Ágnes		B800GJ
Csima-Takács Judit		
		<b>KÉSZ-3B</b>
		<b>LÉPTÉK</b>
		<b>M=1:4000</b>
		<b>DÁTUM</b>
		<b>2018.03.07.</b>

KÉSZÜLT AZ ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL, A MÉRTEK A HELYSZÍVEN ELLENŐRIZENDŐK!

4. melléklet a 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelethez

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

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

		A		B		C	
		városközponti területek		lakóterület		vegyes rendeltetési terület	
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
1.a	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1		1	
1.b	lakás, üdülőegység emeletráépítése, tetőtér-beépítése, funkcióváltása esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1		1	
2.a	300 m <sup>2</sup> bruttó szintterület alatti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0–100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett (b) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	10	20	12,5	25	12,5	25
2.b	300 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20		20		20	
3.	szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszoba után	2		2		2	
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	6,5		6,5		6,5	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> -e után	30		25		25	
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	30		30		30	
7.a	kulturális – a hitéleti létesítmény kivételével – és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (b) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	5	50	5	50	5	50
7.b	hitéleti létesítmény minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (b) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	10	50	10	50	10	50
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden	7,5	22,5	6,5	19	6,5	19

	megkezdett <b>(b)</b> férőhelye után					
9.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> nettó alapterülete után,	15		12,5		12,5
10.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett <b>(a)</b> betegágya után	4		4		4
11.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> -e után	-		-		250
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> -e után	-		-		1500
13.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	30		30		30
14.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> -e után	500		500		500
15.	kollégium, diákothton, diákszálló, idősek otthona esetében minden <b>(a)</b> férőhely után	10		10		10
16.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> nettó alapterülete után.	25		25		25

5. melléklet a 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelethez

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

srs z.	A Rendeltetés	B Kerékpártárolók száma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0–1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusító tér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	Az árusító tér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
6.	Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
7.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
8.	Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
9.	Egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítóter vagy kutatóter minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
10.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
11.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
12.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
13.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

6. melléklet a 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelethez

**MEGTARTÁSRA JAVASOLT ÉPÜLETEK**

s.sz.	A hrsz	B cím	C rendeltetés	D megjegyzés
1.	70334	Árpád út 30. (Berzeviczy u. 2.)	lakóépület	épült: 1870. körül, romantikus stílusban, egykor fogadó
2.	70256/2	Attila u. 5/A. (József A. u. 14.)	lakóépület	épület 1900. körül, eklektikus stílusban
3.	70543	Berda József u. 10. (Temesvári u. 1.)	lakóépület	épült: 1925. körül, késő szecessziós stílusban, Újpest városa beruházásában
4.	70512	Csányi László u. 23.	lakóépület	épült: 1930. körül, modern stílusban
5.	70496/3	Csányi László u. 32.	gyárépület	épült: 1890. körül, egykori szeszgyár együttesének maradéka
6.	70042	Deák Ferenc u. 23	lakóépület	épült: 1890. körül, eklektikus stílusban, Szőnyi István szülőháza
7.	70043	Deák Ferenc u. 25.	lakóépület	épült: 1935. körül, modern stílusban
8.	70051	István u. 26	kávéház	épült: 1920 körül, szecessziós stílusban
9.	70317	József Attila u. 29.	lakóépület	épült: 1900 körül, eklektikus stílusban
10.	70310	József Attila u. 41.	lakóépület	épült. 1900 körül, eklektikus stílusban
11.	70244	Károlyi István u. 24. (Berzeviczy u. 20.)	lakóépület	épült: 1900. körül, eklektikus stílusban
12.	70196	Károlyi István u. 28.	lakóépület	épült: 1900. körül, eklektikus stílusban
13.	71812	Kassai u. 40. (József A. u. 70.)	lakóépület	épült: 1910. körül, eklektikus stílusban
14.	70288	Kemény Gusztáv u. 3. (József A. u. 46., Szt. István tér 8.)	lakóépület (vegyes	épült: 1900 körül, eklektikus stílusban
15.	70167	Lőrinc u. 22.	villa	épült: 1910 körül, eklektikus stílusban
16.	70294	Szent István tér 4. (József A. u. 54.)	üzlet – portál	készült: 1910. körül, eklektikus stílusban
17.	70507	Temesvári u. 11. (Lórántffy Zs. u. 1.)	lakóépület	épült 1920. körül, késő szecessziós stílusban
18.	70200	Venetiánér u. 16. (Károlyi u. 36.)	lakóépület – mozaik	épült: 1910. körül, eklektikus stílusban
19.	70318	József Attila utca 27.	lakóépület	épült: 1900. körül, eklektikus stílusban

7. melléklet a 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelethez

**ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK**

SR-SZ.	A HRSZ.	B CÍM	C TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL
1.	70173	Deák Ferenc u. 3.	rendezett településfejlődés biztosítása
2.	70174	Attila u. 33., Deák Ferenc u. 1	rendezett településfejlődés biztosítása
3.	70175	Attila u. 31.	rendezett településfejlődés biztosítása
4.	70176	Attila u. 29.	rendezett településfejlődés biztosítása
5.	70178	Lőrinc u. 4.	rendezett településfejlődés biztosítása
6.	70179	Lőrinc u. 6.	rendezett településfejlődés biztosítása
7.	70157/1	Deák Ferenc u. 15.	rendezett településfejlődés biztosítása
8.	70157/2	Templom u. 10.	rendezett településfejlődés biztosítása
9.	70170	Templom u. 6/A.	rendezett településfejlődés biztosítása
10.	70169	Templom u. 6/B.	rendezett településfejlődés biztosítása
11.	70039	Templom u. 9.	rendezett településfejlődés biztosítása
12.	70038	Templom u. 7.	rendezett településfejlődés biztosítása
13.	70037	Templom u. 5., Lőrinc u. 26.	rendezett településfejlődés biztosítása

14.	70036	Lőrinc u. 28.	rendezett településfejlődés biztosítása
15.	70029	Lőrinc u. 38.	rendezett településfejlődés biztosítása
16.	70027	Lőrinc u. 44.	rendezett településfejlődés biztosítása
17.	70192	Lőrinc u. 3.; Berzeviczy Gergely u. 23.	rendezett településfejlődés biztosítása
18.	70193	Berzeviczy Gergely u. 21.	rendezett településfejlődés biztosítása
19.	70191	Lőrinc u. 5.	rendezett településfejlődés biztosítása
20.	70190	Lőrinc u. 7.	rendezett településfejlődés biztosítása
21.	70015	Lőrinc u. 27., Templom u. 3.	rendezett településfejlődés biztosítása
22.	70007	Szent István tér 23., Mády Lajos u. 2/A.	védett művi érték, településkép megóvása
23.	70008	Szent István tér 22.	védett művi érték, településkép megóvása
24.	70010	Szent István tér 20.	településkép megóvása
25.	70011	Szent István tér 18.	településkép megóvása
26.	70012	Szent István tér 17.	településkép megóvása
27.	70013	Szent István tér 16.	településkép megóvása
28.	70014	Szent István tér 15., Templom u. 1.	településkép megóvása
29.	70207	Károlyi István u. 46., Templom u. 2.	rendezett településfejlődés biztosítása
30.	70206	Templom u.	rendezett településfejlődés biztosítása
31.	70244	Károlyi István u. 24., Berzeviczy Gergely u. 20.	rendezett településfejlődés biztosítása
32.	70248	Attila u. 19., Károlyi István u. 22.	rendezett településfejlődés biztosítása
33.	70242	Károlyi István u. 17., Berzeviczy Gergely u. 18.	rendezett településfejlődés biztosítása
34.	70250	Attila u. 15.	rendezett településfejlődés biztosítása
35.	70251/1	Attila u. 13.	rendezett településfejlődés biztosítása
36.	70251/2	Attila u. 11., Liszt Ferenc u. 2.	rendezett településfejlődés biztosítása
37.	70223	Venetianer u. 13.	rendezett településfejlődés biztosítása
38.	70222	Venetianer u. 11.	rendezett településfejlődés biztosítása
39.	70221	Venetianer u. 9.	rendezett településfejlődés biztosítása
40.	70298	Szent István tér 1., István út 12., József A. u. 60.	védett művi érték, településkép megóvása
41.	70296	Szent István tér 2.	védett művi érték, településkép megóvása
42.	70297	József Attila u. 58.	rendezett településfejlődés biztosítása
43.	70295	Szenti István tér 3., József Attila u. 56.	védett művi érték, településkép megóvása
44.	70294	Szenti István tér 4., József Attila u. 54.	településkép megóvása
45.	70291	József Attila u. 48/A.	rendezett településfejlődés biztosítása
46.	70305	József Attila u. 49.	rendezett településfejlődés biztosítása
47.	70303	Árpád út 64.	rendezett településfejlődés biztosítása
48.	70334	Árpád út 30., Berzeviczy Gergely u. 2.	településkép megóvása
49.	70413/4	Árpád út 5., Lówy Izsák u. 8.	rendezett településfejlődés biztosítása
50.	70461	Csányi László u. 8.	rendezett településfejlődés biztosítása
51.	70462	Csányi László u. 10.	rendezett településfejlődés biztosítása
52.	70452	Csányi László u. 13.	rendezett településfejlődés biztosítása
53.	70451	Csányi László u. 15.	rendezett településfejlődés biztosítása
54.	70447	Bocskai u. 20.	rendezett településfejlődés biztosítása
55.	70442	Temesvári u. 8.	rendezett településfejlődés biztosítása
56.	70440	Temesvári u. 4.	rendezett településfejlődés biztosítása
57.	70476	Lorántffy Zs. u. 2., Temesvári u. 15.	rendezett településfejlődés biztosítása
58.	70479	Lorántffy Zs. u. 6.	rendezett településfejlődés biztosítása
59.	70480	Lorántffy Zs. u. 8.	rendezett településfejlődés biztosítása
60.	70481	Lorántffy Zs. u. 10.	rendezett településfejlődés biztosítása
61.	70484	Lorántffy Zs. u. 12.	rendezett településfejlődés biztosítása
62.	70485	Lorántffy Zs. u. 14.	rendezett településfejlődés biztosítása
63.	70483	Árpád út 33/B.	rendezett településfejlődés biztosítása
64.	70486	Árpád út 33/C.	rendezett településfejlődés biztosítása

65.	70522	Temesvári u. 5., Bocskai u. 17.	rendezett településfejlesztés biztosítása
66.	70523	Temesvári u. 3.	rendezett településfejlesztés biztosítása
67.	70543	Temesvár u. 1., Berda József u. 10.	településkép megóvása
68.	70542	Berda József u. 12.	rendezett településfejlesztés biztosítása
69.	70541	Berda József u. 14.	rendezett településfejlesztés biztosítása
70.	70540	Berda József u. 16.	rendezett településfejlesztés biztosítása
71.	70539	Berda József u. 18.	rendezett településfejlesztés biztosítása
72.	70538	Berda József u. 20.	rendezett településfejlesztés biztosítása
73.	70537	Berda József u. 22.	rendezett településfejlesztés biztosítása
74.	70536	Berda József u. 24.	rendezett településfejlesztés biztosítása
75.	70535	Berda József u. 26., Aradi u. 4.	rendezett településfejlesztés biztosítása
76.	70534	Aradi u. 6.	rendezett településfejlesztés biztosítása
77.	70533	Aradi u. 8.	rendezett településfejlesztés biztosítása
78.	70532	Aradi u. 10., Bocskai u. 35.	rendezett településfejlesztés biztosítása
79.	70531	Bocskai u. 33.	rendezett településfejlesztés biztosítása
80.	70530	Bocskai u. 31.	rendezett településfejlesztés biztosítása
81.	70529	Bocskai u. 29.	rendezett településfejlesztés biztosítása
82.	70527	Bocskai u. 25.	rendezett településfejlesztés biztosítása
83.	70526	Bocskai u. 23.	rendezett településfejlesztés biztosítása
84.	70525	Bocskai u. 21.	rendezett településfejlesztés biztosítása
85.	70524	Bocskai u. 19.	rendezett településfejlesztés biztosítása

8. melléklet a 18/2018. (VI. 11.) önkormányzati rendelethez

**MŰHELY-RENDELTETÉS ESETÉN VÉGEZHETŐ GAZDASÁGI  
TEVÉKENYSÉGEK**

A	
TEVÉKENYSÉG	
1.	alsóruházat gyártása
2.	ágybetét gyártása
3.	áramelosztó, -szabályozó készülék gyártása
4.	bőr, szőrme kikészítése
5.	bőrruházat gyártása
6.	csap, szelep gyártása
7.	csapágyp, erőátviteli elem gyártása
8.	csiszolótermék gyártása
9.	csomagolás
10.	egészségügyi kerámia gyártása
11.	egyéb bútorgyártása
12.	egyéb fa-, parafatermék, fonottáru gyártása
13.	egyéb kerámiatermék gyártása
14.	egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása
15.	egyéb műanyag termék gyártása
16.	egyéb papír-, kartontermék gyártása
17.	egyéb ruházat, kiegészítők gyártása
18.	egyéb textiláru gyártása m. n. s., kivéve a kéziszóttos-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés
19.	elektronikus orvosi berendezés gyártása
20.	emelő-, anyagmozgató gép gyártása
21.	evőeszköz gyártása
22.	élelmiszer-, dohányipari gép gyártása
23.	épületasztalos-ipari termék gyártása
24.	falemezgyártás
25.	felsőruházat gyártása (kivéve: munkaruházat)
26.	fűtőberendezés, kemence gyártása
27.	gépi meghajtású hordozható kézi szerszámgyártás

28.	háztartási kerámia gyártása
29.	háztartási villamos készülék gyártása
30.	hangszergyártás
31.	illóolajgyártás
32.	irodabútor gyártása
33.	irodagép gyártása (kivéve: számítógép és perifériái)
34.	irodai papíráru gyártása
35.	járművillamossági, -elektronikai készülékek gyártása
36.	játékgyártás
37.	kerékpár, mozgássérültkocsi gyártása
38.	konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)
39.	konyhabútorgyártás
40.	kötéláru gyártása
41.	kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása
42.	kötött, hurkolt kelme gyártása
43.	lábbeligyártás
44.	lakat-, zárgyártás
45.	munkaruházat gyártása
46.	műszaki kerámia gyártása
47.	műszaki textiláru gyártása
48.	nem szőtt textília és termék gyártása (kivéve: ruházat)
49.	nem villamos háztartási készülék gyártása
50.	nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek
51.	orvosi eszköz gyártása
52.	papír csomagolóeszköz gyártása
53.	parketta gyártás
54.	raktározás, tárolás (kivéve mezőgazdasági termények, mezőgazdasági vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása)
55.	síkűveg továbbfeldolgozás
56.	sportszergyártás, kivéve úszómedence gyártása
57.	számítógép, perifériás egység gyártása
58.	szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, kivéve a közút kezelője által üzemeltetett, közút területén vagy a közút területén kívüli közterületen létesített, illetőleg kijelölt várakozóhely
59.	szerszámgyártás
60.	szőrmecikk gyártása
61.	tároló fatermék gyártása
62.	testápolási cikk gyártása
63.	textil-, ruházati, bőripari gép gyártása
64.	táskafélék, szíjzat gyártása
65.	textilszálak fonása
66.	textilszövés
67.	textil, szőrme mosása, tisztítása
68.	tűzálló termék gyártása
69.	villamos világítóeszköz gyártása