

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 22/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelete

a Népsziget kerületi építési szabályzatról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat 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 és meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

I. Fejezet

A rendelet hatálya, mellékletei és értelmező rendelkezések

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros IV. kerület Újpest *1. mellékleten* lehatárolt területére terjed ki (a továbbiakban: a Terület).

(2) A Területen

*a)*¹

b) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel és

c) a Településképi helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

2. § E rendelet

a) 1. melléklete tartalmazza a területre vonatkozó Szabályozási tervet,

b) 2. melléklete tartalmazza az építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeit,

c) 3. melléklete tartalmazza az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítását,

d) 4. melléklete tartalmazza az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítását,

*e)*² 5. melléklete tartalmazza a parthasználat szabályozását.

3. § E rendelet alkalmazásában:

*1.*³

¹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 13. § 1. Hatálytalan: 2025. VI. 4-től.

² Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 1. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

³ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 13. § 2. Hatálytalan: 2025. VI. 4-től.

1a.⁴ Kikötő: a víziközlekedésről szóló törvényben meghatározott fogalom.

1b.⁵ Kikötői létesítmény: A kikötő, valamint a mederhasználati vízilétesítmények partkapcsolata részére kijelölt vagy azok részére fenntartott partterület.

1c.⁶ Kikötői létesítmények osztályai (a továbbiakban: kikötői osztályok):

a) Karbantartó kikötői osztály: Rendeltetésszerű használatot nem teljesítő motoros kis- és nagyhajók huzamosabb tartózkodására, karbantartására, üzemanyag-feltöltésére és javítására szolgáló kikötő és kapcsolódó létesítményei.

b) Tároló kikötői osztály: Rendeltetésszerű használatot nem teljesítő, – kabinos turistahajók kivételével – elsősorban motoros hajók fogadására (huzamosabb tartózkodásra és a napi üzemeltetéshez szükséges tevékenységek elvégzésére) szolgáló kikötő és kapcsolódó létesítményei, amely személyszállító hajók üzemidőn kívüli tárolására szolgál.

1d.⁷ Kioszk: a magyar építészetéről szóló 2023. évi C. törvényben meghatározott, kizárólag vendéglátás, vagy nyilvános illemhely céljára szolgáló önálló építmény, létesítmény.

2. Közműmentes élettér: a fa tövének közepe és a közművezeték tengelye közti távolság, amely a fa gyökerének védelmét biztosítja a közművezeték fektetésével és cseréjével járó földmunka ellen. A közműmentes élettér felszíni vetületének legfeljebb 60%-án lehet vizet át nem eresztő burkolatot létesíteni.

2a.⁸ Nem kizárólagosan közlekedési célt szolgáló kikötői osztályok: karbantartó kikötő és tároló kikötő.

2b.⁹ Raszter: a parthasználat és a kikötők engedélyezése során egységesen használt területi egység.

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

4. Szintterületi mutató (szm): Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

1. A Duna-parti sétányra vonatkozó rendelkezések

4. § Az *1. mellékleten* jelölt „Duna-parti természetközeli sétány” kialakítása során a természetközeli állapot megőrzése érdekében

a) a sétány nyomvonalát, szélességét az igénybevételtől függően úgy kell kialakítani, hogy a

⁴ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 2. § (1). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

⁵ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 2. § (1). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

⁶ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 2. § (1). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

⁷ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 2. § (1). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

⁸ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 2. § (2). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

⁹ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 2. § (2). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen, és
b) a burkolatokat vízáteresztő módon kell kialakítani.

2. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

5. § (1) Legalább 14 méter szélességű közúthálózati elemek mentén kétoldali, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zöldsávba ültetett fasor telepítendő, a fák közműmentes életterének biztosításával.

(2) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrő, útsorfa minőségű fák ültetendők. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

III. Fejezet

A természeti környezet védelmére, valamint a környezet védelmére vonatkozó előírások

6. § (1) Az *1. mellékleten* jelölt „Megtartandó értékes facsoport, faállomány” és „Megtartandó értékes fasor” a külön jogszabályban szabályozott közterületi faegyedek kivételével csak élet-, egészség- és vagyonvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából vágható ki.

(2) Az *1. mellékleten* jelölt „Megtartandó értékes facsoport, faállomány” területén új műtárgy, illetve burkolat úgy létesíthető, hogy az a jelölt terület legfeljebb 20%-át foglalja el.

(3) Új közművezeték létesítéskor, vagy meglévő felújításakor az *1. mellékleten* jelölt „Megtartandó értékes facsoport, faállomány/fasor” területére eső fák közműmentes életterének védelmét biztosítani kell.

(4) Az *1. mellékleten* „Meghatározó zöldfelületi kapcsolat a Duna telkén” elemmel jelölt terület

a) közhasználat elől nem zárható el, és

b) az árvízvédelmi védvonal és a vízfelület közötti rész a katasztrófavédelmi szempontok és a terület rekreációs használatának figyelembe vételével, zöldfelületként alakítandó ki,

c)¹⁰ területén felszíni parkoló nem létesíthető.

(5) A telkek építési övezet által előírt mértékű legkisebb zöldfelületének minden megkezdett 100 m²-e után telken belül egy db. nagy vagy közepes lombkoronát növelő, környezettűrő, a helyi sajátosságoknak megfelelően megválasztott fajú lombos fát kell ültetni.

(6) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell biztosítani, fánként minimum 4 m² termőföldterület biztosításával.

(7)¹¹ Új, 200 négyzetmétert meghaladó lapostető létesítése esetén, több lapostetős rész esetén azok összesített területét figyelembe véve, minimum a tetőfelület felén – a gépészeti tér területét nem számítva –, legalább extenzív zöldtető alakítandó ki, kivéve, ha megújuló energiaforrás berendezései kerülnek elhelyezésre, vagy az övezeti előírás erről másként rendelkezik.

(8)¹² Az *1. mellékleten* „Potenciálisan talajszennyezett terület” elemmel jelölt területen

a) az építési és bontási tevékenység megkezdése előtt a tényleges talajszennyezettséget feltáró állapotvizsgálatot kell végezni és

b) rendeltetésváltozás csak abban az esetben történhet, ha külön jogszabály szerinti kármentesítést

¹⁰ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 3. § (1). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

¹¹ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 3. § (2). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

¹² Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 3. § (3). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

igénylő szennyeződés nem található a területen, vagy a külön jogszabály szerinti hatósági előírások teljesültek.

IV. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

3. Telekalakítással kapcsolatos előírások

7. § (1) Övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki.

(2) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetben, építési övezetbe tartozzon.

(3)¹³ A sajátos építmény, mérnöki és közmű műtárgy elhelyezése során minden építési övezet és övezet területén elhelyezhetők a városüzemeltetéshez szükséges mérnöki műtárgyak építményei, melyek elhelyezése érdekében

a) az övezetben előírt legkisebb telekméretet,

b) az övezetben előírt beépítési módot és az épületmagasság megengedett legnagyobb mértékét,

c) az építési övezet további paramétereit,

nem kell figyelembe venni.

(4) A Területen nyeles telek nem alakítható ki.

(5)¹⁴ A 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.

(6)¹⁵ A Szabályozási terven jelölt közterületi telekalakítás abban az esetben is megengedett, amennyiben a visszamaradó telek paraméterei az építési övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg.

V. Fejezet

Közművek előírásai

4. Általános előírások

8. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani, a 9. § figyelembevételével.

(2) Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.

5. Víziközművek

¹³ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 4. § (1). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

¹⁴ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 4. § (2). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

¹⁵ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 4. § (3). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

9. § (1) Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.

(2) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.

(3) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

(4)¹⁶ A Vi-2/1 jelű övezet területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

6. Elektronikus hírközlés létesítményei

10. § Önálló antennatartó szerkezet (torony) nem létesíthető.

VI. Fejezet

A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

7. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

11. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább az *3. melléklet* szerinti mennyiségben, a (2)–(7) bekezdések szerint előírások figyelembevételével kell biztosítani.

(2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek számának megtartása mellett.

(3)¹⁷ A rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget arra kötelezett telken belül kell teljesíteni. Védett, vagy megtartásra javasolt épület esetén, amennyiben az nem teszi lehetővé a rendeltetésszerű használatból származó parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését, az a közterületi parkolásról szóló helyi rendeletben szabályozottak szerint is biztosítható.

(4) Az Újpesti-öbölben hajók téli tárolása céljából elhelyezésre kerülő kikötői létesítmény rendeltetésszerű használatához személygépjármű várakozóhelyeket nem kell biztosítani.

(5)¹⁸ A nem kizárólagosan közlekedési célt szolgáló hajóosztályok kikötői létesítményeinek rendeltetésszerű használatához a *3. melléklet* szerinti mennyiségben az úszólétesítmény funkciójának megfelelő számú személygépjármű várakozóhelyet kell biztosítani a partkapcsolati ponttól számított 200 m gyaloglási távolságon belül engedélyezett legnagyobb várakozóhely-igénnyel rendelkező kikötői osztályra számítottan.

(6) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép) nem telepíthető.

(7) Felszíni gépjármű tároló hely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

8. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások

12. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához minden 200 férőhelyük után 1 autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani rendszeres forgalom esetén. Rendszeres forgalomra kell számítani:

¹⁶ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 12. § 1.

¹⁷ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 12. § 2.

¹⁸ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 12. § 3.

- a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,
 - b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,
 - c) 300 munkavállalónál többet foglalkoztató ipari, raktározási telephelyeken és
 - d) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve.
- (2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.
- (3) Autóbusz várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

9. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások

- 13. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.
- (2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.
- (2a)¹⁹ A területen a 3,5 tonna össztömeget meghaladó tehergépjárművek számára önálló parkolóterület és garázs kizárólag a K–Kik építési övezet területén helyezhető el.
- (3) Tehergépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

10. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások

- 14. §** Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget az *4. melléklet* szerint kell biztosítani.

11. Magánutakra vonatkozó előírások

- 15. §** (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom elől el nem zárt magánútként alakítható ki.
- (2) Közforgalom elől el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy működő magánúthoz kell csatlakoznia.
- (3) A 30 méternél hosszabb, közforgalom elől el nem zárt 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 méter lehet.
- (4) A közforgalom elől el nem zárt magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonalának közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (5) Közforgalom elől el nem zárt, kiszolgálóút hálózati szerepkört betöltő magánút esetén biztosítani kell:
- a) kétoldali fasor létesítését legalább 2,0–2,0 méter helyigénnyel,
 - b) gyalogos járda építését legalább 2,0 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon.
- (6) A magánutak területén épület nem helyezhető el.

¹⁹ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 5. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

12. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

16. § (1) Építési telek közúti vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára a minimálisan szükséges számú ki- és bejáratral kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén 500 férőhelyes parkoló kapacitásig egy közös ki- és bejárat elegendő,

b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom előtt el nem zárt magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

13. Közlekedési létesítmények védőtávolsága

17. § Az országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolságával érintett területeken építményt elhelyezni és területet felhasználni csak a más jogszabályokban meghatározottak figyelembevételével lehet.

14. A légi közlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások

18. § A Területen rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely kizárólag egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi és államigazgatási rendeltetés elhelyezése esetén létesíthető.

15.²⁰ A vízi közlekedéshez kapcsolódó előírások

19. §²¹ A parthasználat csak az 5. mellékleten szereplő kikötői osztályok számára, az ott jelölt partszakaszon megengedett.

VII. Fejezet

Az építés általános szabályai

16. Épületek, építmények elhelyezésének szabálya

20. § (1) A Területen új épület terepszint felett, kizárólag lábakon álló módon helyezhető el úgy, hogy az épület legalsó padlószintjét 1,30 m-rel a mértékadó árvízszint felett kell kialakítani.

(2) Az új épület legalsó padlószintje alatt olyan rendeltetés nem helyezhető el, ami árvíz esetén az ár levonulását akadályozza.

(3) Építési helyen kívüli meglévő épület, épületrész az épület térfogatát nem növelő módon átalakítható, felújítható, korszerűsíthető.

(4) Önállóan, vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke) kialakítása nem megengedett.

(5) A területen haszonállat-tartó építmény nem helyezhető el.

21. § (1) Bármely rendeltetésű épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.

²⁰ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

²¹ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 6. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

(2) A telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények közül minden övezetben és építési övezetben

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény és
 - d) szabadonálló építménynek minősülő, legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop,
- helyezhető el.

(3) Magastetős épület tetőterében csak egy épületszint megengedett.

(4)²² Az 1. mellékleten jelölt „Nagyvízi meder területen” kizárólag olyan építési tevékenység megengedett, amely árvíz esetén az ár levonulását, valamint az árvíz elleni védekezést nem akadályozza a nagyvízi meder, a parti sáv, a vízjárta és a fakadó vizek által veszélyeztetett területek használatáról, hasznosításáról, valamint a folyók esetében a nagyvízi mederkezelési terv készítésének rendjére és tartalmára vonatkozó szabályokról szóló 83/2014. (III. 14.) Korm. rendelettel és a vizek hasznosítását, védelmét és kártételeinek elhárítását szolgáló tevékenységekre és létesítményekre vonatkozó műszaki szabályokról szóló 30/2008. (XII. 31.) KvVM rendelettel összhangban.

VIII. Fejezet

Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

17. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályai

22. §²³ (1) A Területen üzemanyagtöltő állomás nem helyezhető el, kivéve a K–Kik építési övezetben, ahol hajózást szolgáló üzemanyagtöltő állomás elhelyezése megengedett.

(2) A területen gépkocsimosó nem helyezhető el.

MÁSODIK RÉSZ

Beépítésre szánt területek övezetei

IX. Fejezet

Intézmény területek

18. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi–2/1)²⁴

23. § (1) Az építési övezet területén kizárólag sport, sportnevelés, egyéb rekreációs célú, szállás és azzal kapcsolatos igazgatási, és azt kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás rendeltetés létesíthető.

²² Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 7. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

²³ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 8. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

²⁴ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 12. § 4.

(2) Az építési övezet területén új épületet elhelyezni csak az *1. mellékletben* lehatárolt építési helyen belül lehet.

(3) Az építési övezet ingatlanai az építési övezettel közvetlenül szomszédos, azonos övezeti paraméterekkel rendelkező ingatlanokkal összevonhatóak.

(4) Az építési övezetben előkertben elhelyezhető

a) fedett-nyitott kerékpártároló építmény és

b) közműlétesítmény kialakítását szolgáló építmény.

(5) Az építési övezetben kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás rendeltetés csak a sport rendeltetésű épület alapterületének legfeljebb 25%-án alakítható ki.

(6) Az építési övezet határértékeit a *2. melléklet 1. pontja* határozza meg.

18/A.²⁵ Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület kialakult beépítéssel (Vi–2/2)

23/A. §²⁶ (1) Az építési övezet területén kizárólag sport, sportnevelés, egyéb rekreációs célú, szállás és azzal kapcsolatos igazgatási, és azt kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás rendeltetés létesíthető.

(2) Az építési övezet területén meglévő épület, épületrész az épület térfogatát nem növelő módon átalakítható, felújítható, korszerűsíthető és kizárólag olyan építési tevékenység megengedett, amely a fővárosi helyi védettségű építészeti örökség károsodásának megelőzését, elhárítását, illetve a bekövetkezett károsodás csökkentésének vagy megszüntetésének elősegítését célozza.

(3) Az építési övezetben előkertben elhelyezhető

a) fedett-nyitott kerékpártároló építmény és

b) közműlétesítmény kialakítását szolgáló építmény.

(4) Az építési övezet határértékeit a *2. melléklet 1. pontja* határozza meg, amely alapján az építési övezet területén

a) a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke „kialakult”, avagy az *1. mellékleten* jelölt szabályozás végrehajtását követően kialakuló telken a beépített alapterület nem növelhető,

b) a legkisebb és legnagyobb épületmagasság értéke „kialakult”, avagy az épületek épületmagassága nem növelhető és nem csökkenthető,

c) a zöldfelület legkisebb mértéke „kialakult”, avagy az *1. mellékleten* jelölt szabályozás végrehajtását követően kialakuló telken a zöldfelületek mennyisége nem csökkenthető és

d) a szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke „kialakult”, avagy az *1. mellékleten* jelölt szabályozás végrehajtását követően kialakuló telken a meglévő szintterületek mennyisége nem növelhető.

X. Fejezet

Különleges területek

19. Kikötő területe (K–Kik)

24. § (1) Az építési övezet területén kizárólag a hajókkal kapcsolatos tárolási, javítási, üzemeltetési, kereskedelmi, és hajózással kapcsolatos gyártó és termelő rendeltetés létesíthető.

(2) Az építési övezet területén épületet elhelyezni csak az *1. mellékletben* lehatárolt építési helyen

²⁵ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 9. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

²⁶ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 9. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

belül lehet. Épület homlokzathossza legfeljebb 100 méter lehet.

(3) A területen a rendeltetések működtetéséhez szükséges közlekedési infrastruktúra elemek elhelyezhetők.

(4) Az építési övezetben a melléképítmények közül elhelyezhető

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény és

d) szabadonálló, építménynek minősülő, legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop.

(5) Az építési övezet határértékeit a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

HARMADIK RÉSZ

Beépítésre nem szánt területek övezetei

XI. Fejezet

Közlekedési területek

20. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

25. § (1) Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területén

a) legalább 2x2 sávós közúti keresztmetszetet kell kialakítani,

b)²⁷ kerékpáros infrastruktúra csak önállóan kerékpárútként vagy irányhelyes kerékpársávként létesíthető,

c) parkoló csak szervizútról megközelíthetően valósítható meg,

d) autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető,

e) kétoldali zajárnyékoló műtárgy létesítése kötelező és

f) eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

21. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

26. § (1) Az övezet a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

XII. Fejezet

²⁷ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 12. § 5.

Zöldterületek

22. Közkert területe (Kt-Zkk)

27. § (1) Az övezet területén elhelyezhető:

- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épületek és nyilvános illemhelyek;
- b) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló – épületnek nem minősülő – építmények,
- c) ismeretterjesztés – épületnek nem minősülő – építményei,
- d) a terület fenntartásához szükséges – épületnek nem minősülő – építmények.

(2)²⁸ Az övezet területét közhasználat elől elzárni nem szabad, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés után való zárva tartást.

(3) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 3. pontja* tartalmazza.

XIII. Fejezet

Erdőterületek

23. Közjóléti erdőterület (Ek/1)

28. § (1) Az övezet ingatlanjai az övezettel közvetlenül szomszédos, azonos övezeti paraméterekkel rendelkező ingatlanokkal összevonhatóak.

(2) Az övezet területén építményt, épületet elhelyezni csak az (1) bekezdés szerinti összevonás esetén és csak a (3) bekezdés szerinti rendeltetések céljából lehet.

(3) Az övezet területén elhelyezhető:

- a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épület,
- b) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmény,
- c) vízi turizmust szolgáló épület,
- d) ismeretterjesztés építménye és
- e) a terület fenntartásához szükséges építmény

(4) Az övezetben legfeljebb 30 m² alapterületű és 3 méter épületmagasságú építmény helyezhető el.

(5)²⁹

(6) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az *2. melléklet 4. pontja* tartalmazza.

XIV. Fejezet

Vízgazdálkodási területek

24. Folyóvizek medre és partja (Vf)

29. §³⁰ (1) A vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem szabad.

²⁸ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 12. § 6.

²⁹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 13. § 3. Hatálytalan: 2025. VI. 4-től.

³⁰ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.)

(2) Az övezet területén épületet elhelyezni nem szabad.

(3) Kioszk hozzákapsolódó vendéglátó terasszal kizárólag az *1. mellékleten* „Vendéglátás számára kijelölt hely beépítésre nem szánt területen” belül

a) a 21. § (4) bekezdés figyelembevételével,

b) legfeljebb 3,5 méteres legmagasabb ponttal,

c) építményenként legfeljebb 18 négyzetméter alapterülettel,

d) az 1. mellékleten jelölt „Duna-parti természetközeli sétány” számára legalább 3 méter széles, szabadon átjárható gyalogos sáv biztosításával, valamint

e) a meglévő faállomány érintetlenségének megőrzése mellett helyezhető el.

NEGYPEDIK RÉSZ

25. Záró rendelkezések

30. § (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) Az 1. § (2) bekezdés c) pontja a településképi helyi önkormányzati rendelet hatályba lépésének napján lép hatályba.

31–33. §³¹

Dr. Tahon Róbert
jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester

Záradék

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2018. október 3. napján.

Dr. Tahon Róbert
jegyző

1. melléklet a 22/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelethez³²

önkormányzati rendelete 10. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

³¹ Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2018. XI. 3-tól.

³² Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 11. § (1), 1. melléklet. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

2. melléklet a 22/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelethez

1.³³ Intézményi területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3	Vi-2/1	10 000	szabadonálló	10	–	7,5	60	0	0,1	0,1
4	Vi-2/2	2 500	szabadonálló	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	kialakult	0,0

2. Különleges területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2					Legkisebb	Legnagyobb			Általános	Parkolásra fordítható
3	K-Kik	5 000	szabadonálló	35	-	12,5	25 ³⁴	0	1,0	-

3. Közkert területe

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	

³³ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 11. § (2), 2. melléklet. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

³⁴ BP/1002/00013–4/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

2				(%)	Legkisebb	Legnagyobb		(%)	Általános	Parkolásra fordítható
3	Kt-Zkk	1 000	-	3	-	6,0	-	0	-	-

4. Közjóléti erdőterületek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2				(%)	Legkisebb	Legnagyobb		(%)	Általános	Parkolásra fordítható
3 ³⁵	Ek/1	10 000	-	3	-	3,0	-	0	-	-

³⁵ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 12. § 7.

3. melléklet a 22/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelethez

**Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű
használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítása**

	A
1 ³⁶	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési egység után
2	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 m ² bruttó szintterületig minden megkezdett 20 m ² -e után
3	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 100 – 1000 m ² bruttó szintterület közötti területének minden megkezdett 30 m ² -e után
4	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység 1000 m ² bruttó szintterület feletti területének minden megkezdett 20 m ² -e után
5	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon) minden 1,25 vendégszobája után
6	fő- és gyűjtőút melletti építmény funkcióváltásával létrejövő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 6,5 m ² fogyasztóttere után
7	kiszolgáló út melletti építmény funkcióváltásával, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m ² fogyasztóttere után
8	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 25 m ² nettó alapterülete és/vagy tanterme után
9	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett 25 m ² nettó alapterülete után
10	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – egyházi központ kivételével, ahol a férőhelyszám értelmezhető – minden 6,5 férőhelye után
11	kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység – ahol a férőhelyszám nem értelmezhető minden megkezdett 65 m ² nettó alapterülete után
12	lelátóval nem rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 6,5 férőhelye után
13	lelátóval rendelkező sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden 20 férőhelye után
14	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 12,5 m ² nettó alapterülete után
15	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden 5 betegágya után
16	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helyiségeinek minden megkezdett 200 m ² -e után
17	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m ² -e után
18	közforgalmú személyközlekedés célját szolgáló egységek esetén nincs parkoló létesítési kötelezettség
19	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 30 m ² nettó alapterülete után
20	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység és közhasználatú park minden megkezdett 500 m ² -e után
21	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona minden 12 férőhelye után
22	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység irodai helyiségeinek minden megkezdett 25 m ² nettó alapterülete után

1) A 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembevételével

³⁶ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 12. § 8.

4. melléklet a 22/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelethez

Építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

	A	B
1	Funkció	Norma
2	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
3	Kereskedelmi egység 0–1000 m ² -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
4	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
5	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
6	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
7	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után/2 kerékpár
8	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
9	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
10	Egyéb művelődési egység (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 5 db, de maximum 50 db
11	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
12	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg-ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m ² alapterülete után 1 db
13	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
14	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
15	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m ² alapterülete után 1 db

5. melléklet a 22/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelethez³⁷

Parthasználat szabályozása

Függelék

Tervezett elővásárlási joggal érintett ingatlanok

	A	B
1	helyrajzi szám	az elővásárlási jog elrendelésének célja
2	70400	a közösségi érdekű és rendezett településfejlődés biztosítása
3	70402	a közösségi érdekű és rendezett településfejlődés biztosítása
4	70403	a közösségi érdekű és rendezett településfejlődés biztosítása
5	70404	a közösségi érdekű és rendezett településfejlődés biztosítása

³⁷ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 11. § (3), 3. melléklet. Hatályos: 2025. VI. 4-től.