

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelete

Újpest Duna-part területére vonatkozó 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 rendelkezései

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest IV. kerület – Újpest az *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,

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 Árvízvédelmi védmű és fenntartási sávjának területe: az árvízvédelmet biztosító védmű és az árvízvédelmi védműhöz kapcsolódó védősáv területe, amely kijelöli az árvíz elleni védekezés,

¹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 28. § 1. Hatálytalan: 2025. VI. 4-től.

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

³ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 15. § (1). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

valamint annak fenntartásához, karbantartásához szükséges védősávot.

2. *Javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal:* Olyan szabályozási vonal, amelyet az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén lehet végrehajtani.

2a.⁴ *Kikötő:* a víziközeledésről szóló törvényben meghatározott fogalom.

2b.⁵ *Kikötői létesítmény:* a kikötő, valamint a mederhasználati vízilétesítmények partkapcsolata részére kijelölt vagy azok részére fenntartott parterület.

2c.⁶ *Kikötői létesítmények osztályai (a továbbiakban: kikötői osztályok):*

a) *Csónak kikötői osztály:* Gépi berendezés nélkül hajtott kedvtelési és egyéb sportcélú csónakok, vízi sporteszközök, valamint kísérő kiséphajók fogadására (utasok ki- és beszállítására és rövid idejű tartózkodásra) szolgáló kikötő és kapcsolódó létesítményei.

b) *Ellátó kikötői osztály:* Kereskedelmi és szolgáltatási tevékenységet támogató, kiszolgáló, jellemzően áruk ki- és berakását, valamint napi üzemeléshez szükséges szolgáltatások (különösen üzemanyag-feltöltés, szennyvíz- és hulladékszállítás) biztosítását szolgáló motoros kis- és nagyhajók fogadására (rakodásra, huzamosabb tartózkodásra és a napi üzemeltetéshez szükséges tevékenységek elvégzésére) szolgáló kikötő és kapcsolódó létesítményei.

c) *Közforgalmú személyhajó kikötői osztály:* Közszolgáltatási szerződés nélkül helyi vagy helyközi személyszállító szolgáltatást ellátó, városnéző és charterhajózási céllal közlekedő személyszállító motoros nagyhajók – kivéve kabinos turistahajók – fogadására (utasok ki- és beszállítására és rövid idejű tartózkodásra) szolgáló közforgalmú kikötő és kapcsolódó létesítményei.

d) *Közhasználatú rekreációs célú létesítmény kikötői osztály:* Költségvetési szerv által fenntartott, vagy vele együttműködésben üzemeltetett, sport és szabadidős célú tevékenységet szolgáló közönségforgalmi úszólétesítmény vagy egyéb, partkapcsolattal rendelkező vízilétesítmény (így különösen vízisínpad, lebegő uszoda vagy sétány stb.), mely további hajó kikötésére nem szolgál.

e) *Közösségi közlekedési személyhajó kikötői osztály:* Közfeladatot ellátó szervezet által helyi, helyközi vagy révhajózási hivatásforgalmú, a közösségi közlekedés részeként személyszállító szolgáltatást ellátó, jellemzően menetrend szerint közlekedő motoros nagyhajók fogadására (utasok ki- és beszállítására és rövid idejű tartózkodására) szolgáló kikötő és kapcsolódó létesítményei.

f) *Kulturális és művelődési célú létesítmény kikötői osztály:* Költségvetési szerv által fenntartott, vagy vele együttműködésben üzemeltetett kulturális, művelődési és oktatási rendeltetésű, vagy történelmi, kultúrtörténeti jelentőségű közönségforgalmi célú úszólétesítmény, közlekedési emlék, tematikus kiállító-és bemutatóhely, mely további úszólétesítmény kikötésére nem szolgál.

g) *Motoros kishajó kikötői osztály:* Kedvtelési és egyéb sportcélú motoros kishajók fogadására (utasok ki- és beszállítására, rövid idejű tartózkodásra) szolgáló közforgalmú kikötő és kapcsolódó létesítményei.

h) *Rendezvényhajó kikötői osztály:* Vendéglátó- és szórakozóhelyként működő természetes személyszállító hajók és úszólétesítmények (állóhajók) fogadására (utasok ki- és beszállítására, jellemzően huzamosabb tartózkodásra és a napi üzemeltetéshez szükséges tevékenységek elvégzésére) és kiszolgálására szolgáló kikötő és kapcsolódó létesítményei.

i) *Tároló kikötői osztály:* Rendeltetésszerű használatot nem teljesítő, – kabinos turistahajó 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.

j) *Vízitaxi kikötői osztály:* Vízi személytaxi-szolgáltatás keretében működő, személyszállító szolgáltatást ellátó motoros kishajók fogadására (utasok ki- és beszállítására és rövid idejű

⁴ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 15. § (2). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

⁵ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 15. § (2). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

⁶ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 15. § (2). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

tartózkodására) szolgáló közforgalmú kikötő és kapcsolódó létesítményei.

3. *Mélygarázs*: a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára kialakított önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.

4. *Közhasználatra átadott terület*: Telek – Budapest IV. kerület Önkormányzatával kötött külön szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott része.

5. *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.

5a.⁷ *Nem kizárólagosan közlekedési célt szolgáló kikötői osztályok*: ellátó kikötő, közhasználatú rekreációs célú létesítmény, kulturális és művelődési célú létesítmény, rendezvényhajó kikötő és tároló kikötő.

5b.⁸ *Raszter*: a parthasználat és a kikötők engedélyezése során egységesen használt területi egység.

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

7. *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).

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

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

1. A Duna-parti sétányra vonatkozó előírások

4. § (1) Az 1. mellékleten jelölt „Duna-parti városias jellegű sétány” kialakítása során a gyalogos és kerékpáros utakat egymástól fizikailag el kell választani. A kerékpáros forgalom számára legalább 3,5 méter, a gyalogos forgalom számára legalább 2,5 méter széles burkolt felületet kell biztosítani, illetve a sétány mentén a katasztrófavédelmi szempontok figyelembe vételével fasort kell telepíteni és fenntartani.

(2) 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 természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen, és

b) a burkolatokat vízáteresztő módon kell kialakítani.

(3)⁹ Az Ev-Ve/2 és Ev-Vg jelű övezetekben közvilágítás létesítése nem megengedett.

2. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

⁷ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 15. § (3). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

⁸ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 15. § (3). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

⁹ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 16. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

5. § (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.

3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

6. § (1) Az *1. mellékleten* „közterületi fásítás”-ként jelölt szakaszokon a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének és a fák közműmentes életterének biztosítása mellett fasort kell telepíteni.

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

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

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

III. FEJEZET

4. A természeti környezet védelmére és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

7. § (1) Az *1. mellékleten* jelölt „megtartandó értékes facsoport, faállomány” és „megtartandó értékes faegyed / fasor” a külön jogszabályban szabályozott közterületi faegyedek kivételével

a) csak élet-, egészség- és vagyónvédelmi okokból, továbbá az árvízi védekezés számára szükséges helyigény biztosítása céljából vágható ki;

b) új műtárgy, illetve burkolat úgy létesíthető, hogy az a jelölt terület legfeljebb 20%-át foglalhatja el.

(2) Új közművezeték létesítéskor vagy meglévő felújításakor az *1. mellékleten* jelölt „megtartandó értékes faállomány/faegyed/fasor” közműmentes életterének védelmét biztosítani kell.

8. § (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületeket a telek zöldfelületeként meg kell őrizni, az erdészeti üzemterv szerint fenntartva.

(2) Az egyes építési övezetekben meghatározott legkisebb zöldfelületi mérték szerinti zöldfelületet az alábbiak szerint kell kialakítani:

a) a telek 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;

b) a telek építési övezet által előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.

(3) Az *1. mellékleten* „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt területeken

- a) épület nem helyezhető el,
 - b) a burkolt felületek aránya
 - ba) közhasználatú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 40%;
 - bb) egyéb esetben legfeljebb 20%;
 - c) minden megkezdett 100 m²-e után egy db. nagy vagy közepes lombkoronát növelő, környezettűrő, a helyi sajátosságoknak megfelelően megválasztott fajú lombos fát kell ültetni.
- (4) 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.
- (5) 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak vízzáró burkolattal létesíthető.
- (6) Vi-1, Vi-2, Gksz-1 és K-Rek jelű építési övezetekben az 500 m²-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.
- (7)¹⁰ 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 igénylő szennyeződés nem található a területen, vagy a külön jogszabály szerinti hatósági előírások teljesültek.

IV. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

5. Telekalakítással kapcsolatos előírások

9. § (1) A Területen nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet.
- (3) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.
- (3a)¹¹ Építési övezetek ingatlanai az építési övezettel közvetlenül szomszédos, azonos övezeti paraméterekkel rendelkező ingatlanokkal összevonhatóak, amennyiben a határos Duna-parti építési szabályzat azonos övezetet tartalmaz, ezekben az esetekben a rendelet területi hatálya nem minősül övezethatárnak.
- (4) A sajátos építményszerűség számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.
- (5)¹² 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.

¹⁰ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 17. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

¹¹ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 18. § (1). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

¹² Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 18. § (2). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

(6)¹³ 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

6. Általános előírások

10. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani, a 11. § figyelembe vételével.

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

(3) Új épület létesítésének feltétele az építési telken belül meglévő légvezetékek megszüntetése, ez alól kivétel a 120 kV-os távvezeték.

7. Víziközművek

11. § (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) Minden 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületenként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m³ 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.

VI. Fejezet

A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

8. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

12. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább az 3. melléklet szerinti mennyiségben, a (2) – (8) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével 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)¹⁴ A rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget arra

¹³ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 18. § (3). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

¹⁴ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 27. § 1.

kötelezett telken belül kell teljesíteni.

(4) Értékvédelem alatt álló, vagy értékvédelemre 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.

(5)¹⁵ A nem kizárólagosan közlekedési célt szolgáló kikötői osztályok kikötői létesítményeinek rendeltetésszerű használatához a 3. melléklet 11., 13. és 20. sora szerinti funkció esetén a legnagyobb várakozóhely-igénnyel rendelkező funkcióra vonatkozó rendelkezésnek megfelelő számú személygépjármű-várakozóhelyet kell, a partkapcsolati ponttól számított 200 méter gyaloglási távolságon belül biztosítani.

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

(7) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép)

a) kizárólag a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében alkalmazható,

b) alkalmazása esetén kizárólag az önálló gépjármű használatot biztosító telepíthető és

c) felszínen nem telepíthető.

(8) Felszíni gépjárműtároló hely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

9. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások

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

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)¹⁶ Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén csak a keletkező többlet autóbusz elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3)¹⁷ Kabinos turistahajó (szállodahajó) kikötő esetén a partkapcsolati ponttól számított 200 m gyaloglási távolságon belüli közterületen vagy egyéb telken 3 autóbusz megállását és rövid idejű (legfeljebb 1 óra) várakozását kell biztosítani.

(4) Autóbusz várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

10. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások

14. § (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

¹⁵ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.)

önkormányzati rendelete 19. § (1). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

¹⁶ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 27. § 2.

¹⁷ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 27. § 3.

megtartása mellett.

11. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások

15. § (1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget a 4. melléklet szerint kell biztosítani.

(2) A legalább 5 önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből – földszinten, magasföldszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.

(3) A (2) bekezdés szerinti helység alapterülete

a) 6–20 kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 6 m²,

b) 21–50 közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10 m², továbbá

c) minden megkezdett 50 kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén egységenként legalább 12 m².

(4)¹⁸ Kikötő létesítéséhez kapcsolódóan a 4. melléklet A) oszlopának 6., 10. és 11. sora szerinti funkció esetén, a melléklet B) oszlopának 6., 10. és 11. sora szerinti normának megfelelő számú kerékpár számára kell, a kikötői létesítmény által igénybe vett raszterekkel, de legfeljebb az ilyen raszterrel közvetlenül szomszédos raszterrel határos közterületen elhelyezési lehetőséget biztosítani.

12. Magánutakra vonatkozó előírások

16. § (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 Váci úthoz közforgalom elől el nem zárt magánutat csatlakoztatni kizárólag az 1. mellékleten „gyalogos kapcsolattal” jelölt helyeken lehet, itt a magánút kialakítható kiszolgálóút hálózati szerepkörrel, amely a gyalogos kapcsolatot magában foglalja.

(4) 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.

(5) 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 homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(6) Közforgalom elől el nem zárt, kiszolgálóút hálózati szerepkört betöltő magánút esetén:

a) a magánút telkének minimális szélessége

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

ab) gyalogút esetén 4 méter;

b) kétoldali fasor létesítését legalább 2,0–2,0 méter széles zöldsáv helyigénnyel biztosítani kell, és

c) gyalogos járda építését legalább 2,0 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

(7) A magánutak területén épület nem helyezhető el.

13. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

17. § (1) Építési telek közúti vagy közforgalom elől el nem zárt magánúti kapcsolatát a rendszeres

¹⁸ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 19. § (2). Hatályos: 2025. VI. 4-től.

forgalom számára a minimálisan szükséges számú ki- és bejáratral kell biztosítani, az alábbiak szerint:

a) személygépjárművek esetén 500 férőhely 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 közötti vagy közforgalom előtt nem zárt magánúti kapcsolatait – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

(3) A Váci útról az ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálása nem biztosítható, kivéve az alábbi eseteket:

a) a telek nem határos más közúttal, vagy nem alakítható ki ilyen elhelyezkedésű közforgalom számára megnyitott magánút,

b) beépítésre nem szánt területek övezetei számára és

c) meglévő üzemanyagtöltő állomás esetében.

14. Közlekedési létesítmények védőtávolsága

18. § A vasútvonal védőtávolságával érintett területeken építményt elhelyezni és területet felhasználni csak a más jogszabályokban meghatározottak figyelembe vételével lehet.

15. A légi közlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások

19. § A Területen rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely nem létesíthető, kivételt képez az egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetés elhelyezése.

16.¹⁹ A vízi közlekedéshez kapcsolódó előírások

20. §²⁰ (1) A Palotai-sziget mentén a parthasználat nem megengedett.

(2) A parthasználat – a (3)–(4) bekezdés figyelembevétele mellett – csak az 5. mellékleten szereplő kikötői osztályok számára, az ott jelölt partszakaszon megengedett.

(3) Parthasználat csak olyan kikötő számára megengedett, amely igazolja a rendeltetésszerű használatához szükséges járműelhelyezési lehetőséget és annak módját.

(4) Rendezvényhajó és közhasználatú rekreációs létesítmény kikötői osztályok parthasználata csak abban az esetben lehetséges, ha

a) a villamosenergia-igény a villamos elosztóhálózatról biztosítható, a funkció ellátásához szükséges teljes csatlakozási teljesítmény, és

b) az ivóvízigény az ivóvízhálózatról biztosítható, a funkció ellátásához szükséges teljes vízigény az adott raszterrel határos közterületen vagy több szomszédos raszter igénybevétele esetén az ilyen raszterrel határos legalább egy közterületen rendelkezésre áll.

VII. Fejezet

Építés általános szabályai

¹⁹ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 20. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

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

17. Közhasználatra átadott területek kialakítása

21. § (1) Ingatlan – az erre vonatkozó, az önkormányzat és a tulajdonos között kötött szerződés szerint – közhasználat céljára átadott területén a közlekedési funkció számára csak gyalogos és kerékpáros felületek, közcélú parkolók, ingatlan kiszolgálását biztosító felületek létesíthetők, üzemeltethetők.

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

18. Épületek, építmények elhelyezésének szabályai

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

(2) A Területen használat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

(3) Az *1. melléklet*en jelölt „biztosítandó gyalogos kapcsolat” helyén épület nem helyezhető el.

(4) Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek beépítettségét nem növelő bővítése megengedett.

23. § (1) Az oldal- és hátsókert legkisebb mérete, az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele.

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

a) az építési övezetben létesíthető szintterület 50%-át nem meghaladó beépítés esetén a telek területének 50%-án,

b) a létesíthető szintterület 50%-át meghaladó, de 70%-át el nem érő beépítés esetén a telek területének 75%-án és

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

(3) A Területen melléképítmények közül kizárólag

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) hulladéktartály-tároló,

c) kerti építmény,

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

(4) Épülettől független felszín alatti beépítés csak gépkocsitárolás elhelyezése céljából hozható létre.

24. § (1) Zárt sorú beépítési módú övezetben

a) az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a b) pontban foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszésvonalától

aa) a telek irányába emelkedő 60 fokos ferde síkon, és

ab) e metszésvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon.

b) az a) pont szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében

ba) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,

bb) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,

bc) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíszt, tetődísz legfeljebb

3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható.

c) az a) és b) pontok szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben

ca) sérült, elpusztult tetőzet, vagy épületdísz visszaépítése, helyreállítása,

cb) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,

cc) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.

(2) Azon épületek esetében, melyek közterület vagy magánút felé létesíthető homlokzathossza:

a) a 25 métert nem éri el, az épület homlokzati síkjának legalább 90%-ában a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon kell állni;

b) 25 méter és 55 méter között van, az épület homlokzati síkja hosszának legalább 70%-ában a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon kell állni;

c) az 55 métert meghaladja, az épület homlokzati síkja hosszának legalább 50%-ában a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon kell állni.

(3) A meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonaltól az épülethomlokzatnak a telek belseje felé a következő előírások szerint lehet eltérnie:

a) az eltérés mértéke legalább 3,0 méter, és

b) egy épület építési vonaltól való eltérésének mértéke az építési vonalon álló homlokzat hosszának legalább 20% és legfeljebb 30%-a közötti értéke lehet.

(4) Amennyiben a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon álló homlokzathossz alapján az eltérés mértéke meghaladja a 30%-ot, épületközt kell kialakítani.

19. Épületek, építmények kialakítása

25. § (1) A közterülettel határos földszinti helyiségeket legalább 3,50 méteres belmagassággal kell kialakítani.

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

(3)²¹ Az 1. mellékleten jelölt „Nagyvízi meder területen” és „Árvízvédelmi védmű és fenntartási sávjának területen” kizárólag olyan építési tevékenység megengedett, amely árvíz esetén az ár levonulását, valamint az árvíz elleni védekezést és a védmű fenntartását 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.

(4) 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.

26. § (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 területsáv maradjon. Az előírástól eltérni csak ott szabad, ahol

ba) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke, vagy

bb) a beépítés megengedett legnagyobb mértéke

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

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

(2) Terepszint alatti beépítés a szabályozási terven a „Telek zöldfelületként fenntartandó része” elemmel jelölt terület alatt nem létesíthető.

VIII. Fejezet

Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

20. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályai

27. § A Területen új közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó nem létesíthető.

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

IX. Fejezet

Az építési övezeti előírások alkalmazása

28. § (1) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak meg kell felelni.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek bármely rendeltetésű épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.

(3) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – egy ingatlanon legfeljebb 2000 m² kereskedelmi célú bruttó szintterület létesíthető.

(4) A főrendeltetéshez kötődő kiegészítő rendeltetésű, nem kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épületek a kerítésbe integráltan elhelyezhetők, legfeljebb 3,0 méter párkánymagassággal.

(5) Intézményi és kereskedelmi, szolgáltató területeken új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

(6) Parkoló rendeltetés a földszint és az első emeleti szint legfeljebb 60%-án létesíthető.

X. Fejezet

Intézmény területek

21. A Váci út menti átalakuló intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi–1/1)

29. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

a) kereskedelmi,

- b) szolgáltató,
- c) vendéglátó,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szabadidős,
- f) irodai,
- g) igazgatási,
- h) nem zavaró hatású gazdasági és
- i) kutatási, fejlesztési

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezet Váci úti közterülethez kapcsolódó telkeinek mélységi mérete nem csökkenthető.

(3) A Váci úttól mért 20 méteres teleksávon belül az épületek párkánymagassága legfeljebb 20 méter lehet.

(4) Az építési övezet területén az építési helyet az alábbi előírások határozzák meg, amennyiben a szabályozási tervlap másképp nem rendelkezik:

- a) az előkert mérete 5,0 méter és
- b) a hátsókert mérete 8,0 méter.

(5) Az épületközre néző homlokzatok nem alakíthatók ki tűzfalként.

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

22. A Váci út és az Újpesti-öböl közötti átalakuló intézményi, jellemzően zárt sorú jellegű terület (Vi-1/2)

30. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

- a) kereskedelmi,
- b) szolgáltató,
- c) vendéglátó,
- d) szállás,
- e) egészségügyi,
- f) kulturális, közösségi szórakoztató,
- g) szabadidős,
- h) sport,
- i) irodai,
- j) igazgatási,
- k) nem zavaró hatású gazdasági és
- l) kutatási, fejlesztési

rendeltetés helyezhető el.

(2) A telkek Váci úttól mért telekmélységének legalább 50,0 méternek kell lennie.

(3) A Váci úttól mért 20 méteres teleksávon belül az épületek párkánymagassága legfeljebb 20 méter lehet.

(4) Meglévő épület tűzfalához új épülettel csatlakozni kell.

(5) Az építési övezet területén az építhető összes szintterület 60%-át meghaladó új beépítés használatbavételekor a Váci út Árpád út – Megyeri út közötti szakasz folyópályájának 2x3 forgalmi sávós közúti keresztmetszettel kell rendelkeznie.

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

23. Átalakuló vízmű terület intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területe (Vi-2/1, Vi-2/2)

31. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

- a) kereskedelmi,
- b) szolgáltató,
- c) vendéglátó,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató,
- e) szállás,
- f) hitéleti,
- g) nevelési,
- h) oktatási,
- i) egészségügyi,
- j) szociális,
- k) irodai és
- l) igazgatási

rendeltetés helyezhető el.

(2) Közterület és az *1. melléklet*en jelölt „biztosítandó gyalogos kapcsolat” mentén az épületek földszintjén kizárólag kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató vagy közforgalmú irodai rendeltetések helyezhetők el, az alapterület legalább 30%-án portálszerű homlokzati kialakítást kell megvalósítani.

(3) A Vi-2/1 építési övezetben a Váci úttól mért 100 méteres teleksávon belül az épületek párkánymagassága legfeljebb 17 méter, egyéb helyeken legfeljebb 23,0 méter lehet.

(4) A Vi-2/1 építési övezet területén

a) az összességében 5.000 m² szintterületet meghaladó új beépítés használatbavételekor új Váci úti csomóponttal működnie kell az *1. melléklet* szerinti az építési övezet déli határán kiszabályozott közútnak is,

b) az összességében építhető szintterület 60%-át meghaladó új beépítés használatbavételekor az a) pontban meghatározottakon túl, a Váci út Árpád út – Megyeri út közötti szakasz folyópályájának 2x3 forgalmi sávós közúti keresztmetszettel kell rendelkeznie, és

c) az összességében építhető szintterület 80%-át meghaladó új beépítés használatbavételekor az a) és b) pontban meghatározottakon túl, az Újpest-Aquincum Duna-hídnak működnie kell.

(5) A Vi-2/2 építési övezet területén

a) az összességében 5.000 m² szintterületet meghaladó új beépítés használatbavételekor a Váci út – Rév utca – Julianus barát utca csomópontban a Rév utcai csomóponti ágnak a Julianus barát utcai csomóponti ág vonalában kell elhelyezkednie, és

b) az összességében építhető szintterület 60%-át meghaladó új beépítés használatbavételekor az a) pontban meghatározottakon túl, az Újpest – Aquincum Duna-hídnak működnie kell.

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

24. Átalakuló vízmű terület, magasház elhelyezésére alkalmas, intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területe (Vi-2/3)

32. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

- a) kereskedelmi,
- b) szolgáltató,
- c) vendéglátó,
- d) hitéleti,
- e) nevelési,
- f) oktatási,
- g) egészségügyi,
- h) szociális,
- i) irodai és
- j) igazgatási

rendeltetés helyezhető el.

(2) Épület földszinti alapterületének legalább 50%-án kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó vagy közforgalmú irodai rendeltetést kell elhelyezni.

(3) Az építési telek nem keríthető le.

33. § (1) Az épület terepszinttől mért 21 méter magasság feletti épületrészei

a) az *1. mellékleten* jelölt „Magasház számára kijelölt területen” belül helyezhetők el,

b) az épület külső homlokzatai által határolt, szintenkénti bruttó alapterületek átlagértéke nem haladhatja meg különálló épületrészenként a 900 m²-t, és

c) a külső homlokzatok által határolt egyes építményszintek legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből (vízszintes vetületi méreteiből) számított átlagérték nem lehet nagyobb különálló épületrészenként 50 méternél.

(3) Az épület legmagasabb pontja 45,0 méter lehet az *1. mellékleten* jelölt „Magasház számára kijelölt területen”.

(4) Az épületek között egyenként legfeljebb 4,0 m széles és legfeljebb 6,0 m magas, a terepszint felett legalább 12,0 m-rel elhelyezkedő, az épületek közötti átközlekedést szolgáló épületrészek létesíthetők.

(5) Az építési övezet területén összességében 5.000 m² szintterületet meghaladó új beépítés használatbavételekor a Váci út – Főti út csomópont részeként működnie kell az *1. melléklet* szerinti az építési övezet déli határán kiszabályozott közútnak is.

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

25. A Megyeri csárda intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű területe (Vi–2/4)

34. § (1) Az építési övezet területén a szolgáltatás rendeltetések közül kizárólag vendéglátó, valamint szállás rendeltetés helyezhető el.

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

XI. Fejezet

Kereskedelmi, szolgáltató területek

26. A Váci út és a Duna közötti gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz–1/1)

35. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

a) nem zavaró hatású gazdasági,

b) raktározási,

c) kereskedelmi,

d) szolgáltató,

e) irodai és

f) kutatási, fejlesztési

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezet területén az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni, amennyiben a szabályozási tervlap másképp nem rendelkezik:

a) az előkert mérete 5,0 méter,

b) a hátsókeret mérete 8,0 méter és

c) az építési hely határának övezethatártól való távolsága 8,0 m,

*d)*²² művi értékvédelem alatt álló épület esetén az építési hely kialakult.

(3) A Váci úttól mért 20 méteres teleksávon belül az épületek párkánymagassága legfeljebb 20 méter lehet.

(4) Az épületközre néző homlokzatok nem alakíthatók ki tűzfalként.

(5) Meglévő épület tűzfalához új épülettel csatlakozni kell.

(6) Az Zsilip utca menti ingatlanok területén összességében 500 m² bruttó szintterületet meghaladó új beépítés használatbavételekor a Váci út – Zsilip utca csomópontban a Zsilip utcának 3 forgalmi sávós közúti keresztmetszettel kell rendelkeznie.

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

27. A Váci út menti átalakuló gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz–1/2)

36. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

a) kereskedelmi,

b) szolgáltató,

c) vendéglátó,

d) kulturális, közösségi szórakoztató,

e) szabadidős,

f) irodai,

g) igazgatási,

h) nem zavaró hatású gazdasági és

i) kutatási, fejlesztési

rendeltetés helyezhető el.

(2) Nem zavaró hatású gazdasági tevékenység kizárólag az épület földszinti alapterületének legfeljebb 50%-án helyezhető el.

(3) A telkek Váci úttól mért mélységi mérete nem csökkenthető.

(4) A hátsókert mérete 8,0 méter.

(5) A Váci úttól mért 20 méteres teleksávon belül az épületek párkánymagassága legfeljebb 20 méter lehet.

(6) Az Zsilip utca menti ingatlanok területén összességében 500 m² bruttó szintterületet meghaladó új beépítés használatbavételekor a Váci út – Zsilip utca csomópontban a Zsilip utcának 3 forgalmi sávós közúti keresztmetszettel kell rendelkeznie.

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

XII. Fejezet

Különleges területek

28. Palotai-sziget nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területe (K–Rek/1)

37. § (1) Az építési övezet területén kizárólag sport, sportnevelés és azzal kapcsolatos igazgatási, és azt kiszolgáló (kereskedelmi, szolgáltató, szállás, egészségügyi, iroda) rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezetben kiszolgáló rendeltetés csak a sport rendeltetésű épület alapterületének legfeljebb 25%-án alakítható ki.

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

(3) Az építési övezet határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

29. Duna-parti nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területe (K–Rek/2)

38. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

- a) kereskedelmi
- b) szolgáltatás rendeltetésen belül kizárólag vendéglátó,
- c) szállás,
- d) egészségügyi,
- e) sport,
- f) sporteszköz-tárolási,
- g) vízijármű-javítási és
- h) kulturális, közösségi-szórakoztató

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az építési övezet területén egy ingatlanon legfeljebb 600 m² kereskedelmi célú bruttó szintterület létesíthető.

(3) Az építési övezet területén új épület terepszint felett, kizárólag lábakon álló módon helyezhető el úgy, hogy az épület legalsó padlószintjét 1,30 m-rel a mértékadó árvízszint (a továbbiakban: MÁSZ) felett kell kialakítani.

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

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

(6) MÁSZ alatti épületszinten csak a raktározást, gépkocsitárolást szolgáló rendeltetések helyezhetők el.

(7) A Kt-St övezettől mért 60 méteres sávon belül kizárólag egyszintes építmények helyezhetők el.

(8) Hullámtérben álló, meglévő épület tárolási, raktározási célra átalakítható, más, a jelenlegi funkció megváltoztatását célzó átalakítás, átépítés nem megengedett.

39. § (1) Az 1. mellékleten a Kt-St jelű övezettel határos, „telek zöldfelületként fenntartandó része”-ként jelölt területek nem keríthetők el.

(2) A K–Rek/2 építési övezet területén

a) az összességében építhető szintterület 60%-át meghaladó új beépítés használatbavételekor a Váci út Árpád út – Megyeri út közötti szakasz folyópályájának 2x3 forgalmi sávós közúti keresztmetszettel kell rendelkeznie és

b) az összességében építhető szintterület 80%-át meghaladó új beépítés használatbavételekor az a) pontban meghatározotton túl, az Újpest-Aquincum Duna-hídnak működnie kell.

(3) Az építési övezet határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

30. A Vízmű sporttelep nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területe (K–Rek/3)

40. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

- a) sport,
- b) szabadidős,
- c) egészségügyi,
- d) szolgáltató,
- e) igazgatási,
- f) szállás szolgáltatás és
- g) irodai

rendeltetés helyezhető el.

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

(3) Az építési övezet határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

31. Szennyvízkezelés közműterülete (K–Rek/SZ)

41. § (1) Az építési övezet területén kizárólag települési folyékony hulladék kezelését biztosító létesítmények és a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló rendeltetések helyezhetők el.

(2) Az építési övezet határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

32. Palotai-sziget különleges vízkezelési területe (K–Vke)

42. § (1) Az építési övezet területén az ivóvízszolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések helyezhetők el.

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

(3) Az építési övezet határértékeit a 2. melléklet 3. pontja határozza meg.

HARMADIK RÉSZ

Beépítésre nem szánt területek övezetei

XIII. Fejezet

Az övezeti előírások alkalmazása

43. § (1) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak meg kell felelni.

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

XIV. Fejezet

Közlekedési területek

33. I. rendű főutak területe (KÖu–2)

44. § (1) Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szervíz 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) parkoló csak szervízútról megközelíthetően valósítható meg,

b) új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető,

c)²³ kerékpáros infrastruktúra csak önállóan kerékpárútként vagy irányhelyes kerékpársávként létesíthető és

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

(4) Az *I. melléklet* szerint „Áthelyezésre javasolt műemlékkerítés” a Váci út szabályozásának végrehajtásakor a forgalomtechnikai és a műemlékvédelmi szempontok figyelembe vételével áthelyezendő.

34. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

45. § (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és 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.

35. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

46. § (1) Az övezet területe árvízvédelmi létesítmények, önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak az árvízvédelmi funkcióval kapcsolatosan megengedett.

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(4)²⁴ Az övezet területén közvilágítást csak az ökológiai szempontoknak megfelelő műszaki megoldással, az érintett terület természetvédelmi kezelésért felelős hatóság hozzájárulásával lehet kiépíteni.

36. Városias sétány területe (Kt-Sv)

47. § (1) Az övezet területe a Duna-parti gyalogos infrastruktúra elemek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területét közhasználat elől elzárni nem lehet, a közvilágítást ki kell építeni.

(4) Az övezet területén a gépjárműforgalom nem megengedett.

(5)²⁵

XV. Fejezet

Zöldterületek

37. Közkertek területe (Zkp/Kk, Kt-Zkk)

²³ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 27. § 6.

²⁴ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 23. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

²⁵ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 28. § 2. Hatálytalan: 2025. VI. 4-től.

48. § (1) Az övezetek területén elhelyezhető:

- a) gyalogos-felüljáró tartószerkezete és ezzel egybeépített, legfeljebb 200 m² alapterületű vendéglátó építmény és nyilvános illemhely,
 - b) pihenést, testedzést szolgáló épületnek nem minősülő építményei,
 - c) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
 - d) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - e) parkolás építményei és
 - f) kikötői építmények.
- (2) Az övezetek területén nem helyezhető el:
- a) hírközlési berendezés és
 - b) felszíni közműcsatlakozási műtárgy
- (3) Az övezetek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés után való zárva tartást.
- (4) A fásítottság mértéke legalább 1 db közepes vagy nagy lombkoronájú fa/100 m².
- (5) Az övezetek határértékeit a 2. melléklet 4. pontja határozza meg.

XVI. Fejezet

Erdőterületek

38. Védelmi erdőterület (Ev-Ve/1)²⁶

49. § (1) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(2)²⁷

(3) Az övezetben:

- a) pihenés- és testedzés építményei,
 - b) ismeretterjesztés építményei,
 - c) a terület fenntartásához szükséges építmények és
 - d) közművezetékek, és azok technológiai építményei helyezhetők el.
 - e)²⁸ árvízvédelmi építmények
- (4)²⁹

39. Természetvédelmi erdőterület (Ev-Ve/2)³⁰

50. § (1)³¹ Az övezetben építmény – árvízvédelmi védmű kivételével – nem helyezhető el, gyalogút szilárd burkolattal nem burkolható.

(2) Az övezetben a Palotai-sziget természetvédelmi területre vonatkozó természetvédelmi kezelési tervben foglaltakat kell betartani.

²⁶ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 27. § 4.

²⁷ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 28. § 3. Hatálytalan: 2025. VI. 4-től.

²⁸ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 24. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

²⁹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 28. § 4. Hatálytalan: 2025. VI. 4-től.

³⁰ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 27. § 5.

³¹ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 27. § 7.

39/A.³² Honvédelmi erdőterület (Ev-Hv)

- 50/A. §³³** (1) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
(2) Az övezetben:
a) a terület fenntartásához szükséges építmények és
b) közművezetékek, és azok technológiai építményei
helyezhetők el.

39/B.³⁴ Vízgazdálkodási erdőterület (Ev-Vg)

- 50/B. §³⁵** (1) Az övezet területén a vízbázisvédelemmel és az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések helyezhetők el.
(2) A meglévő, ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül nem összefüggő rendeltetésű épületek, építmények szintterülete csak a meglévő épülettömegben belül növelhető.
(3) Az övezet határértékeit a 2. melléklet 7. pontja határozza meg.

XVII. Fejezet

Vízgazdálkodási területek

40. Vízbázis területe (Vb)

- 51. §** (1) Az övezet területén a vízbázis-védelemmel és az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések helyezhetők el.
(2) Bármely rendeltetésű épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.
(3)³⁶ A meglévő, ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül nem összefüggő rendeltetésű épületek, építmények csak a meglévő tömegben belül bővíthetők.
(4)–(5)³⁷
(6) Az övezet határértékeit a 2. melléklet 5. pontja határozza meg.

41. Folyóvizek medre és partja (Vf)

- 52. §** (1) A vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.
(2) Az övezet területén épületet elhelyezni legfeljebb 800 m² alapterülettel az 1. mellékleten jelölt „feltöltött területen” lehet.
(3) A műemléki védelem alatt álló felszíni vízkivételi mű meglévő épülettömegben belül átalakítható.

³² Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 25. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

³³ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 25. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

³⁴ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 25. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

³⁵ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 25. §. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

³⁶ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 27. § 8.

³⁷ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 28. § 5. Hatálytalan: 2025. VI. 4-től.

(4) Az övezet határértékeit a 2. melléklet 6. pontja határozza meg.

NEGYEDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

42. Hatályba lépés

53. § (1) Ez a rendelet– a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

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

43.³⁸

54–61. §³⁹

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 23/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelethez⁴⁰

³⁸ Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2018. XI. 3-tól.

³⁹ Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2018. XI. 3-tól.

⁴⁰ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 26. § (1), 4. melléklet. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

2. melléklet a 23/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. 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-1/1	2500	zárt sorú	45	7,5	20,0	20	60	2,0	1,1
4	Vi-1/2	5000	zárt sorú	60	9,0	16,0	35	60	2,35	1,0
5	Vi-2/1	8000	szabadon álló	60	12,5	23,0	35	60	2,65	1,3
6	Vi-2/2	8000	szabadon álló	30	4,5	18,0	50	40	1,3	0,7
7	Vi-2/3	4000	szabadon álló	30	23,0	45,0	35	80	3,0	1,5
8	Vi-2/4	5000	szabadon álló	35	5,5	9,0	60	35	1,0	0,5

2.⁴¹ Gazdasági 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	Gksz-1/1	2000	szabadon álló	45*	6,0	16,0	25**	60	1,5	0,0
4	Gksz-1/2	2500	zárt sorú	45	9,0	20,0	20	60	2,0	0,0

*Helyi művi értékvédelem esetén 70% (BP/1701/00364–7/2024 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján)

** Helyi művi értékvédelem esetén 10% (BP/1701/00364–7/2024 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján)

⁴¹ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 26. § (2), 5. melléklet 1. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

3. 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–Rek/1	10000	szabadonálló	35	3,0	11,0	40	40	0,5	0,12
4	K–Rek/2	3000	szabadonálló	35	5,5	16,0	40	50	1,6	0,5
5	K–Rek/3	20000	szabadonálló	25	3,0	16,0	40	25	1,0	0,25
6	K–Rek/SZ	4000	szabadonálló	40	-	9,0	30 ⁴²	60	1,0	0,0
7	K–Vke	30000	szabadonálló	20	4,5	11,0	65	20	0,5	0,0

4. Zöldterületek

	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	Zkp/Kk	1000	-	3	-	4,5	60	0	-	-
4	Kt-Zkk	500	-	2	-	4,5	60	0	-	-

⁴² BP/1002/00082–4/2018 számú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján

5. Vízbázis területek

	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	Vb	20000	szabadonálló	10	-	11,0	80	10	0,2	-

6. Folyóvizek medre és partja

	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	Vf	kialakult	szabadonálló	1 ⁴³	3,0	7,5	-	0	-	-

7.⁴⁴ Vízgazdálkodási erdőterület

	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	Ev-Vg	10 000	–	0,2	–	3,0	–	0	–	–

⁴³ A megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 800 m² lehet.

⁴⁴ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 26. § (2), 5. melléklet 2. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

3. melléklet a 23/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelethez⁴⁵

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

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

	A
1	lakás és üdülő önálló rendeltetési egység minden megkezdett 100 m ² bruttó szintterülete 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, bővítésével létrejövő, vagy újonnan épülő 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 nincsen 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 cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével

⁴⁵ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 27. § 9.

4. melléklet a 23/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelethez⁴⁶

***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 23/2018. (X. 3.) önkormányzati rendelethez⁴⁷

Parthasználat szabályozása

Függelék

Tervezett elővásárlási joggal érintett ingatlanok a közösségi érdekű és rendezett településfejlődés biztosítása érdekében

	A	B	C
1	térképi azonosító	helyrajzi szám	cím
2	1.	70359/1	Váci út 16–18.
3	2	70362/1	Váci út 20.
4	3.	70362/2	Váci út 22.
5	4.	70363	Váci út 24.

⁴⁶ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 27. § 10.

⁴⁷ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2025. (VI. 3.) önkormányzati rendelete 26. § (3), 6. melléklet. Hatályos: 2025. VI. 4-től.

6	5.	70364	Váci út 26.
7	6.	70365	Váci út 28.
8	7.	70408/2	Komp utca 1.
9	8.	70407	Zsilip utca 3.
10	9.	70366	Váci út 30–40.
11	10.	70367	Váci út 44–48.
12	11.	70368/3	Garam utca 3.
13	12.	70368/1	Váci út 58.
14	13.	70368/2	Garam utca 5.
15	14.	70371	Váci út 60–62.
16	15.	70374/2	Váci út 64–66.
17	16.	70374/1	Váci út 68–72.
18	17.	70373/2	Nyitra utca 3.
19	18.	70373/1	Duna sor 15
20	19.	70372	Duna sor 14.
21	20.	70373/3	Duna sor 15.
22	21.	70373/4	Tímár utca 1.
23	22.	70380	Tímár utca 8.
24	23.	70379	Tímár utca 6.
25	24.	70378	Tímár utca 4.
26	25.	70381	Váci út 76–80.
27	26.	70382	Váci út 84.
28	27.	70383	Váci út 88.
29	28.	70387	Váci út 90–92.
30	29.	70388/1	Váci út 94–96
31	30.	70389/2	Váci út 100.
32	31.	70390	Váci út 98.
33	32.	75835	Váci út 102.
34	33.	75833	Váci út 102.
35	34.	75848	Rév utca 2.
36	35.	75845	Váci út 104.
37	36.	76490	Váci út 106.
38	37.	76491/12	Üdülő sor 3.
39	38.	76491/8	Üdülő sor 1.
40	39.	76492	Üdülő sor 2.
41	40.	76491/2	Üdülő sor 7.
42	41.	76491/1	Üdülő sor 8.
43	42.	76494	Üdülő sor 4.
44	43.	75846	Rév utca 4.

