



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

KÁROLYI VÁROSNEGYED VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG

KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

III. KÖTET

JÓVÁHAGYANDÓ MUNKARÉSZEK



ELSŐ RÉSZ	4
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK	4
I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK	4
1. A rendelet alkalmazása és hatálya.....	4
2. Értelmező rendelkezések.....	5
II. FEJEZET KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK	6
3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások	6
4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások	6
5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás	7
6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek.....	7
III. FEJEZET EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK	8
7. Telekalakítás	8
8. Elővásárlási jog	8
IV. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI	9
V. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI.....	9
9. A beépítésre vonatkozó előírások	9
10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtér-beépítés	10
11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások.....	10
12. A terepszint alatti beépítés szabályai	11
13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése	11
14. Egyéb előírások.....	12
VI. FEJEZET A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI	12
15. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai.....	12
16. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai	14
MÁSODIK RÉSZ	14
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI	14
VII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA	14
17. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások.....	14
VIII. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI	15
IX. FEJEZET KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK	16
18. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)	16
19. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-4)	16
20. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/IV-4).....	17
X. FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET	18
21. Intézményi területek általános előírásai (Vi)	18
22. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/IV-4)	19
23. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-4)	20

XI.	FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEI	24
24.	Mellékközponti területek általános előírásai (Vt-M).....	24
XII.	FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET	27
25.	Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz).....	27
26.	Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1/IV-4).....	28
27.	Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-4).....	28
XIII.	FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLETEK	29
28.	Nagyterjedésű sportolási célú terület (K-Sp/IV-4/1).....	29
HARMADIK RÉSZ.....		30
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI		30
XIV.	FEJEZET AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA	30
XV.	FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK	30
29.	Közlekedési területek (KÖu/IV-4, Kt-KÖu/IV-4).....	30
XVI.	FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK.....	31
30.	Zöldterületek általános előírásai (Zkp/IV-4)	31
31.	Közkertek területe (Zkp/IV-4/Kk).....	31
NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK		32
32.	Hatályba lépés	32
33.	Hatályon kívül helyező rendelkezések.....	32
A RENDELET MELLÉKLETEI.....		34

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
..../2018.(....) számú rendelete
Budapest Főváros IV. kerület
4. számú, Újpest Károlyi Városhely Várostervezési egység
Kerületi Építési Szabályzatáról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában, és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet alkalmazása és hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros IV. kerület Újpest közigazgatási területén az 1. sz. mellékletben lehatárolt 4. számú városszerkezeti egység – Újpest Károlyi Városhely – területére terjed ki.
- (2) A területen területet felhasználni, építési munkát végezni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani csak a jelen rendelet és a hozzá tartozó mellékletek, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján lehet.
- (3) A területen
 - a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,
 - 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.
- (4) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.

2. §

- (1) A rendelet mellékletei:
 - a) 1. melléklet: A településszerkezeti egységek területi lehatárolása
 - b) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei
 - c) 3/A. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek
 - d) 3/B. melléklet: Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek

- e) 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsitárolók száma
- f) 5. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma
- g) 6. melléklet: Megtartásra javasolt épületek
- h) 7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok
- i) 8. melléklet: Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek
- j) 9. melléklet: Műhely-rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában

1. **Értékvédelem alatt lévő épület:** a műemlék, a fővárosi helyi egyedi és a kerületi helyi egyed védett érték
2. **Főépület:** az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
3. **Gyalogos járdafelület:** a járdának kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető – berendezési-, valamint zöldsáv keresztmetszetével csökkentett – része, amely közterületi parkolásra még részlegesen sem vehető igénybe.
4. **Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra:** meglévő kiszolgáló utakon forgalomtechnikai eszközökkel kialakított kerékpáros nyomvonalak.
5. **Műhely rendeltetés:** épületben vagy építményben kialakított, kizárólag a 9. mellékletben felsorolt bejelentés-köteles gazdasági tevékenységek. A tevékenység céljára szolgáló főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m²-t és a gazdasági tevékenység végzése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
6. **Közhasználat céljára átadott terület:** Telek - erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználat számára – korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással – megnyitott része.
7. **Melléképület:** a fő épületet kiszolgáló, kiegészítő funkciójú önálló épület:
 - a) járműtároló (személygépkocsi-, motorkerékpár-, kerékpár-, csónak- és kertimunkagép-tároló),
 - b) háztartással kapcsolatos tároló, nyári konyha, mosókonyha, szárító,
 - c) *műhely*
 - d) tüzelőanyag, szerszámkamra,
 - e) sport funkciójú épület.
8. **Mélygarázs:** a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára kialakított önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.
9. **Önálló parkolási létesítmény:** nem közlekedési területbe tartozó, egy helyrajzi számon nyilvántartott telken járműtárolás céljára szolgáló, terepszint alatti, valamint feletti építmény (mélygarázs, parkolóház, parkolólemez).
10. **Saroktelek:** Az az építési telek, amelyet legalább két szomszédos oldalhatára mentén közút, vagy közhasználat céljára átadott magánút határol.
11. **Sorgarázs:** egymás mellé sorolt több egységből álló, önálló garázsépítmény.
12. **Szintterületi mutató:** Az összes építhető szintterület és a telekterület hányadosa, melynek értéke általános szintterületi mutató értékéből (szmá) és – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és

azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető – parkolási szintterületi mutató értékéből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).

13. **Szociális bérlakás építése:** olyan új lakóépület építése vagy már meglévő épületben olyan lakás kialakítása,
- a) amely esetében a lakóépület felépítése vagy a lakás kialakítása költségeit 50 százalékot meghaladó mértékben európai uniós, állami vagy önkormányzati támogatásból finanszírozzák, és a támogatás nyújtásának célja a szociálisan rászoruló vagy más hátrányos helyzetű személyek lakhatási feltételeinek javítása bérlakás építése útján, vagy
 - b) amely esetében a lakóépület felépítésére vagy a lakás kialakítására az Önkormányzat Képviselő-testülete által elismert szociális bérlakás-építési program keretében kerül sor
14. **Útsorfa:** 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

II. FEJEZET

KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

3. Közterületen lévő építmény elhelyezésére vonatkozó előírások

4. §

- (1) A közterületen vagy *közhasználat céljára átadott területen* elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.
- (2) Közterületen vagy *közhasználat céljára átadott területen* építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, illetve rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (3) Előkert nélküli meglévő beépítés esetén a közterület felől az épületbe vezető külső lépcső közterületen részben, vagy egészben akkor létesíthető, ha a szabályos szélességű lépcső és a gyalogosok biztonságát szolgáló korlát együttes szélessége mellett is legalább 1,5 m-es, közterületi parkolásra még részlegesen sem igénybe vehető *gyalogos járdafelület* marad.
- (4) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső a 3,0 m-nél keskenyebb *gyalogos járdafelülettel* rendelkező közterületen nem létesíthető.
- (5) Közterületen kutya-futtató egészségügyi és hitéleti rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától mért 50 m távolságon belül nem alakítható ki.

4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

5. §

- (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, *útsorfa* minőségű faegyedekből álló, várostűrő növényzetet kell telepíteni. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
- (2) A KÖu és Kt-KÖu/IV-4/1 övezeti jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni. Ettől csak ott lehet eltekinteni,

ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.

- (3) A Kt-KÖu/IV-4/2 övezeti jelű utcák, valamint a Kt övezeti jelű terek legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.
- (4) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését, ettől el lehet térni.
- (5) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra, kivéve a járdavonal mellett, az útszegély mentén létesítendő parkolókat.

5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás

6. §

- (1) Közterület alá építményrész nem nyúlhat.
- (2) Közterületi előlépcső felett a közterületi gyalogos úrszelvény magasságát szerkezeti elemmel nem szűkítő esővédő előtető létesíthető.

6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek

7. §

- (1) Telektömb belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbiak szerint:
 - a) kizárólag kiszolgáló út vagy gyalogút szerepkörrel alakítható ki;
 - b) a magánút telkének minimális szélessége – amennyiben a 3A. melléklet másképpen nem jelöli –:
 - ba) kizárólag lakó építési övezetbe sorolt tömbök kiszolgáló útja esetén 10 m,
 - bb) intézményi vagy gazdasági építési övezetbe sorolt telektömb kiszolgáló útja esetén 12 méter,
 - bc) gyalogút esetén 4 méter.
- (2) A közhasználat céljára – időbeni korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (3) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

III. FEJEZET
EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

7. Telekalakítás

8. §

- (1) Közterületi szabályozással, valamint magánút kialakítással érintett teleknek a 3/A. melléklet szerint közterületté, vagy magánúttá váló részén álló (a szabályozási terv alapján bontandó) épület szintterülete nem növelhető.
- (2) A területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet.
- (4) A különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek nem egyesíthetők.
- (5) Lakóépület elhelyezése céljából új úszótelek nem alakítható ki.
- (6) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha
 - a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a jelen rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek,
 - b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókerterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,
 - c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá
 - d) a telkeket közművezeték nyomvonalára nem érinti .
- (7) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára, az építési övezetre, övezetre meghatározott "a kialakítható legkisebb telek" területe, legkisebb telekszélesség, és mélység előírásoktól eltérő - műszakilag szükséges - méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha
 - a) a közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik, és
 - b) a telekalakítást követően valamennyi érintett telek megfelel a rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek, és
 - c) a közüzemi berendezés előírt védőtávolsága nem korlátozza a telekalakítással érintett további tel(k)ek meglévő épületeinek rendeltetésszerű használatát és az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztését.
- (8) A 3/B. mellékleten területileg meghatározott „jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” elemmel jelölt területeken telket alakítani, utakat és közműveket kiépíteni az önkormányzat külön jogszabályában rögzített szabályok szerint lehet.

8. Elővásárlási jog

9. §

- (1) Az 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§ (1) bekezdése szerinti Kerületi Önkormányzatot illető elővásárlási jogokat a 3/B. mellékleten „elővásárlási joggal érintett ingatlan” elem jelöli.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti településrendezési célokat és azok megvalósításához szükséges ingatlanokat e rendelet 7. számú melléklete tartalmazza.

IV. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

10. §

- (1) A területen egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.
- (2) A területen új terepszint feletti távhővezeték nem létesíthető, a meglévő terepszint feletti távhővezetékek terepszint alá történő áthelyezéséről azok felújítása vagy átépítése során – a hatályos jogszabályok keretei között – gondoskodni kell.
- (3) Feleslegessé vált közműhálózatot, szolgáltató hálózatot, vagy létesítményt el kell távolítani, felhagyott vezeték, vagy létesítmény nem maradhat sem a földben, sem a föld felett.
- (4) A Vi-1/IV-4/1, Vi-1/IV-4/2, Vi-1/IV-4/3, Vi-1/IV-4/4, Vi-1/IV-4/5, Vt-M/IV-4/1, Vt-M/IV-4/2, Vi-2/IV-4/2, és Vi-2/IV-4/10 jelű építési övezetekben új beépítés esetén a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- (5) Minden 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területéről) 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.
- (6) Teljes közművesítettség energia közműveinél a gáz vagy távhő közüzemi vagy közcélú szolgáltatásai egyedi, megújuló energiaforrások felhasználásával is biztosíthatók.
- (7) A nagyvízmeder-él mentett oldalán, a mentett oldalon 110 m-es sávban, fakadóvízzel veszélyeztetett területen a mértékadó árvízszint alatti építkezés csak annak figyelembe vételével végezhető.

V. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

9. A beépítésre vonatkozó előírások

11. §

- (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépített vagy beépíthető területeken az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral (meglévő szabályozási vonallal), amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, vagy a 3/A. melléklet másképpen nem jelöli, ahol az épület hátraléptetése, közterület felé nyitott udvar és épületköz kialakítása – a telek belseje felé – megengedett, oly módon, hogy
 - a) az épület homlokzatának legalább 75%-át az építési vonalra kell helyezni,
 - b) az épület hátraléptetése a telek oldalhatárától mért 3,0 méter széles sávjában nem megengedett.
- (2) Az övezeti előírásokban párkánymagassággal szabályozott telkeken a magassági érték az építészeti koncepciónak megfelelően 20%-al meghaladható, a telekhatároktól 1,5 m-nél tovább eső homlokzat hosszának maximum 35%-án.
- (3) Az építési hely meghatározásakor az OTÉK elő-, oldal- és hátsókertekre vonatkozó előírásait kell betartani az övezeti előírások eltérő, valamint a 3/A. melléklet kiegészítő rendelkezésének hiányában.

- (4) Az előkertben – a jogszabályban szereplő melléképítményeken, valamint személybejárat előtti fedett előtéren túlmenően – sem önálló építményként, sem épület részeként nem helyezhető el lábon álló kerti tető.
- (5) Saroktelket is érintő telekegyesítés esetén a saroktelek kedvezményes beépítési paraméterei – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret kétszeresének megfelelő telekterület mértékéig (terület-hányadra) alkalmazhatók.
- (6) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé *sorgarázs* nem helyezhető el.
- (7) Önállóan, vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke) sírhely, krematórium kialakítása kizárólag akkor megengedett, amennyiben az építési övezet előírásai arról külön rendelkeznek.
- (8) A területen haszonállat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtér-beépítés

12. §

- (1) Meglévő épületnek az ingatlan beépítettségét növelő bővítése az építési övezetre vonatkozó előírások keretei között abban az esetben lehetséges, ha
 - a) a bővítés eredményeként kialakuló beépítés módja illeszkedik a környező ingatlanok kialakult vagy átalakuló beépítéséhez, valamint
 - b) a közvetlenül szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem zavarja és nem korlátozza a fejlesztését.
- (2) Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő emeleti szinten történő bővítése megengedett..
- (3) Az értékvédelem bármely fajtája alá vont építészeti érték, valamint a 6. sz. melléklet szerinti épület esetén a legkisebb beépítési magasságra vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.

11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások

13. §

- (1) A KÖu és a Kt-KÖu/IV-4/1 jelű övezetek mentén
 - a) a Vi és Lk-1 jelű építési övezetekbe tartozó telkeken, többszintes épületek földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 40 %-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen,
 - b) új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a közterület mentén
 - ba) előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3 m szélességet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén a Vi építési övezetekben legalább 3,0 m, az Lk-1 jelű építési övezetekben legalább 0,9 m kell legyen,
 - bb) 3 m szélességet meghaladó méretű előkert esetén a Vi építési övezetekben legalább 1,5 m kell legyen, az Lk-1 jelű építési övezetekben 0,0 m is lehet,

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

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

12. A terepszint alatti beépítés szabályai

14. §

- (1) A terepszint alatt beépíthető területet – a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével – úgy kell kialakítani, hogy
- a) az előkertben – az jogszabályban megengedett építményeken túl – 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 indokolja, vagy a csatlakozási szabályok alkalmazása nem teszi lehetővé az érvényesítését.
- (2) Terepszint alatti beépítés a 3/A. mellékleten – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt terület alatt nem létesíthető.
- (3) Terepszint alatti beépítés a 3/A. mellékleten a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része”, a „kötelező védőzöldsáv”, valamint a „telek be nem építhető része” elemekkel jelölt terület alatt nem létesíthető.

13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

15. §

- (1) Hátsókertben újonnan elhelyezett *melléképület*(ek) és melléképítmény(ek) összevont szélessége nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50 %-a.
- (2) *Melléképület*– az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között– az építési helyen belül vagy a műhely és a sport funkció kivételével a hátsókertben helyezhető el.
- (3) Meglévő beépítés esetén *melléképület*ben gépjárműtárolókat úgy lehet létesíteni, hogy
- a) a szomszédos telkeken álló *melléképületekkel* tömbösített formában épüljenek,
 - b) a megközelítését biztosító – telken belüli – közlekedő felület csak a szükséges mértékű legyen, és
 - c) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.
- (4) Az egyes telkeken melléképület az övezeti előírások keretei között, legfeljebb a telek területének 10 %-át nem meghaladó beépített alapterülettel, legfeljebb 3,0 m párkánymagassággal létesíthető úgy, hogy az épület legmagasabb pontja legfeljebb 6,0 m lehet.

- (5) A 3/A. mellékleten a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része”, a „kötelező védőzöldsáv”, valamint a „telek be nem építhető része” elemekkel jelölt területen melléképület nem létesíthető.

14. Egyéb előírások

16. §

Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely nem létesíthető.

VI. FEJEZET

A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI

15. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai

17. §

- (1) A terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a személygépjármű elhelyezés, parkolóhely-létesítési kötelezettség szempontjából három kategóriára oszlik:
- Központi területek: a Vt-M, Vi-1, Vi-2 jelű, valamint a különleges beépítésre szánt építési övezetek;
 - Lakóterületek: Lk-1 és Lk-2 jelű építési övezetek;
 - Vegyes területek: az a)-c) pontokban fel nem sorolt építési övezetek.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 4. mellékletben meghatározottak szerinti mértékben, a rendeletben meghatározott esetek kivételével az ingatlanon belül kell teljesíteni.
- (3) A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendőek. Vegyes rendeltetésű épület esetében a fejlesztés teljes parkolóhely igényét a különböző rendeltetésekhez tartozó egyedi parkolóhely számokat összesítve kell meghatározni.
- (4) A számítással kapott parkolóhely értékek számának minimális mértékénél több parkolóhely is kialakítható.
- (5) Az 1 hektár feletti zöldterületek kivételével a beépítésre nem szánt terület-felhasználások övezetein elhelyezendő rendeltetések esetében nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.
- (6) A Gksz-2/IV-4/3 jelű építési övezet területén legalább 200 férőhely többlet parkolót kell kialakítani.

18. §

- (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség – az (4) és (5) bekezdés szerinti esetekben – részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltására, telken kívüli – 500 m-en belüli közterületi parkolóban és parkoló építményben, vagy önálló nem közterületi parkoló építményben történő – parkolással való kiváltására, valamint parkolóhely létesítési engedély igénybevételére – a rendeletben meghatározottak szerint – van mód.
- (3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség közterületi megválthatóságának feltételeit a *közterületi parkolásról* szóló helyi rendelet szabályozza.
- (4) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli akár teljes körű teljesítésétől a *közterületi parkolásról* szóló helyi rendeletben szabályozottak szerint lehet eltekinteni, ha:

- a) meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben műszaki szempontból nem alakítható ki;
 - b) meglévő épület átalakításánál a telekre való be- és kihajtás műszakilag nem biztosítható, valamint forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
 - c) a telek geometriai méretei (keskeny telekszélesség vagy kis telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;
 - d) a telek kizárólag meglévő, vagy a kerületi szabályozási tervben tervezett gyalogos utcáról közelíthető meg gépjárművel;
 - e) a telken értékvédelem alatt lévő épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
 - f) a telken a 6. mellékletben felsorolt épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
 - g) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet található, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
 - h) egyházi épülettel, vagy temetkezéssel kapcsolatos fejlesztés történik;
 - i) bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;
 - j) meglévő nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi egység vagy, létesítmény fejlesztés történik;
 - k) meglévő sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység vagy, létesítmény fejlesztés történik;
 - l) meglévő strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység vagy, létesítmény fejlesztés történik;
 - m) a már meglévő úszótelken elhelyezkedő épület esetében az épület bővítése, vagy a rendeltetési egységeinek, valamint az épület egészének rendeltetésváltoztatása történik;
 - n) az Lk-1 jelű kisvárosias építési övezetek területén, valamint kizárólag azon zárt sorú beépítési móddal szabályozott vegyes intézményi (Vi-1 és Vi-2) övezetek területén, ahol a lakófunkció is megengedett, a meglévő épület közterület felőli épületraktusában, valamint a földszinten kialakított nem lakó egység fejlesztése történik legfeljebb 200 m² alapterületen.
- (5) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli mértékének legfeljebb 50%-nak teljesítésétől *a közterületi parkolásról* szóló helyi rendeletben szabályozottak szerint lehet eltekinteni, ha:
- a) új szociális bér lakás építése, meglévő bővítése történik;
 - b) új nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi létesítmény építés történik;
 - c) új sportolás célját szolgáló telken önálló rendeltetési egység építés történik;
 - d) új strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység építés történik;
 - e) Lk-1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületen a közterület felőli épületraktusban, a földszinten kialakított nem lakó egység fejlesztés történik 200 m² feletti alapterületen.
- (6) A (4) és az (5) bekezdésben fel nem sorolt egyéb esetekben a parkolóhely-létesítés teljesítése alól kedvezmény mértéke legfeljebb a kiszámított parkolóigény 12 %-a, de legfeljebb 9 parkolóhely lehet.
- (7) Emelőszerkezetes parkoló-berendezésen, parkológépen biztosított parkolóhely
- a) kizárólag épületen belül, vagy építményben, és csak személygépkocsi elhelyezése céljából, kizárólag az önálló gépjármű használatot biztosító módon létesíthető;
 - b) az 4. melléklet szerinti minimálisan előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 20 %-ának mértékéig létesíthető;

- c) az 4. melléklet szerinti minimálisan előírt számú parkolóhely számon felüli mértékre vonatkozóan számbeli korlátozás nélkül létesíthető;
- d) önálló parkolóházban, önálló teremgarázsban korlátozás nélkül létesíthető.

16. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

19. §

- (1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó kerékpártároló-létesítési kötelezettséget az 5. melléklet tartalmazza.
- (2) A legalább 5 önálló lakó rendeltetési egységet tartalmazó épületek, valamint a legalább 15 db kerékpártároló-létesítési kötelezettségű funkció esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből – földszinten, magASFöldszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.
- (3) A (2) bekezdés szerinti helység alapterülete
 - a) 6-20 számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 8 m²,
 - b) 21-35 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10 m², továbbá
 - c) 36-50 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 12 m²,
 - d) 51-65 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 14 m²,
 - e) 66-80 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 16 m²,
 - f) 81-100 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 18 m²,
 - g) 101-200 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 24 m², továbbá
 - h) 201-nél több kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 30 m²kell legyen.

MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

20. §

- (1) Az övezeti kód által meghatározott építési övezetek szabályozási jellemzőit a 2. melléklet tartalmazza.
- (2) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

17. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

21. §

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

- (2) A 3/A. mellékleten „kötelezően telepítendő védőzöldsáv” elemmel jelölt területén 1 sor nagy koronájú városfűrő lombhullató fa telepítendő 6-6 m-es tőtávolsággal, a védőzöldsáv telekhatár felőli külső szélén 1 sor cserjesáv telepítendő, a szabad felületek füvesítendőek.
- (3) A 3/A. mellékleten „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” elemmel jelölt területen
- a meglévő faállományt meg kell tartani, pusztulás esetén pótolni kell,
 - a telekhatár melletti zöldfelületen 1 sor cserjesávot kell telepíteni és fenntartani.

VIII. FEJEZET

LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

22. §

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén elhelyezhető épület - az elhelyezhető rendeltetéseken túl – műhely rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) A lakóterületi építési övezetek területén
- ipar, raktározás, valamint nagykereskedelem,
 - nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási helyiség,
 - üzemanyagtöltő állomás
- sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (3) Az épületben lévő lakások és közös helyiségek nem a lakhatással összefüggő célra való rendeltetés-módosítása csak abban az esetben valósítható meg, ha ez a meglévő lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarja (jelentős ügyfélforgalom, zaj, hulladék), és a tevékenység folytatásához a jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók.
- (4) Lakóterületen kizárólag a KÖu, valamint a Kt-KÖu/IV-4/1 övezet menti teleksorban helyezhető el 1000 m²-t meghaladó, de legfeljebb 1500 m² bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.
- (5) Lakóterületen – az egyes építési övezetekre vonatkozó eltérő rendelkezések hiányában – a melléképítmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény,
 - zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (6) Lakóterület bármely telkén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – egy főépület helyezhető el.

23. §

- (1) Új, vegyes rendeltetésű épületben, 10 férőhelyszámot meghaladó mértékben kialakítandó parkoló szám esetén a nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egységekhez tartozó, több mint három darab parkolót – a lakásokhoz tartozó parkolóktól elkülönítve – úgy kell elhelyezni, hogy azok közterületről vagy közhasználatra átadott magánterületről közvetlenül megközelíthetők legyenek.
- (2) Meglévő beépítés esetén a melléképületben létesülő gépjárműtároló(ka)t – az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között, a helyszín adottságainak megfelelően – az építési helyen

belül vagy a hátsókertben úgy kell elhelyezni, hogy a gépkocsitároló elhelyezése a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.

IX. FEJEZET KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

18. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk)

24. §

- (1) Az építési övezetek területén lakóépületben kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető.
- (2) Új épület elhelyezése esetén a *melléképületek* közül kizárólag járműtároló létesíthető.
- (3) Két közterület között átmenő telkek beépítése esetén két főépület is elhelyezhető a határoló utcák felé úgy, hogy mindkét épület a határoló utcában kialakult beépítéshez igazodjon.
- (4) Az építési övezetek telkein – a két közterület között átmenő telkek kivételével – egy főépület létesíthető.
- (5) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
- (6) Új beépítés esetén a jogszabályokban a lakásokhoz előírt számú parkoló legalább 60 %-át épületen belül (a pincszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület – a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető.
- (7) A telkek legfeljebb az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret négyszeresének megfelelő mértékéig vonhatók össze.

19. Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-4)

25. §

- (1) Az építési övezetek területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetek saroktelkek kedvezményes beépítési paramétereit legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékig (terület-hányadra) alkalmazhatók.
- (3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

26. §

- (1) Az **Lk-1/IV-4/1**, **Lk-1/IV-4/2**, **Lk-1/IV-4/3** és **Lk-1/IV-4/5** jelű építési övezetek telkein
 - a) a hátsókert mérete legalább 6,0 m;
 - b) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telk hátsókertje irányába
 - aa) a telk szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és
 - ab) ahol azt a 3/A. melléklet a „telkek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá
 - ac) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;

- c) a hátsókertben és a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;
- d) saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembe véve, az illeszkedés szabályai szerint kell megvalósítani;
- e) az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelek használatát korlátozná, az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb
 - ea) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,
 - eb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;
- f) meglévő beépítés esetén a 2. melléklet minimum beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni.

(2) Az **Lk-1/IV-4/1** és **Lk-1/IV-4/5** jelű építési övezet

- a) telkei a jelentős közlekedési nyomvonalak (Fóti út, Megyeri út, Baross utca) mellett elhelyezkedő, átalakuló – jelenleg jellemzően – lakóterületek, amelyek elsősorban kereskedelmi-, szolgáltató-, irodai funkciók elhelyezésére szolgálnak, ahol a lakófunkció megtartása és/vagy létesítése is lehetséges:
 - aa) új beépítés esetén a földszinten lakás nem helyezhető el, amennyiben a szükséges számú gépjármű elhelyezés terepszint alatt kerül kialakításra, úgy a nem közterület felőli épület-traktusokban lakó rendeltetés és helyisége elhelyezhető,
 - ab) meglévő épület közterületre néző földszintjén lakás célú funkcióváltás nem lehetséges;
- b) telkein minden 75 m², sarok telek esetén 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban vagy a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

(3) Az **Lk-1/IV-4/2** és **Lk-1/IV-4/3** jelű építési övezetek telkein minden 90 m², sarok telek esetén 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban vagy a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

- (4) Az **Lk-1/IV-4/4** jelű építési övezet területe jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló meglévő és hosszú távon megmaradó közintézmények területeinek építési övezete, ahol
- a) a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat;
 - b) kizárólag a meglévő épületek bővítése, vagy az azokhoz szorosan kapcsolódó funkciók kialakítása és bővítése megengedett;

20. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/IV-4)

27. §

- (1) Az építési övezetek területei a városrész laza beépítésű kisvárosias lakóterületei.
- (2) Az övezetek meglévő telkein melléképület – a terepszint alatti teremgarázs kivételével – nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné.
- (3) A járművek elhelyezését és tárolását:
 - a) az övezetben elhelyezhető épületekben,
 - b) terepszint alatti járműtárolóban,
 - c) felszíni parkolóban

lehet megoldani.

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

28. §

- (1) Az **Lk-2/IV-4/1** jelű építési övezet

- a) a több lakóépülettel szabadon állóan beépített, saját telkes, lakópark-jellegű területek építési övezete, ahol minden legkisebb kialakítható telekterület után egy épület építhető;
- b) telkein minden 90 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

- (2) Az **Lk-2/IV-4/2** jelű építési övezet a több lakóépülettel beépített, saját telkes, telepszerű lakóterületeket foglalja magába, ahol

- a) további épületek, építmények elhelyezése nem megengedett;
- b) a meglévő telkeken melléképület nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
- c) magastetőt létesíteni kizárólag meglévő lakás bővítése céljából megengedett.

X. FEJEZET

VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET

21. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

29. §

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

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

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

- (3) Az építési övezetek területén

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület
- b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
- d) üzemanyag-töltő állomás

nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni csak akkor lehet, amennyiben az építési övezet előírásai arról külön rendelkeznek.

- (4) Az övezetek területén melléképítmények közül
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - hulladéktartály-tároló,
 - kerti építmény, valamint
 - építménynek minősülő antennatartó szerkezet, valamint zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 75 %-át építményben kell elhelyezni.
- (6) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

22. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/IV-4)

30. §

- (1) A **Vi-1/IV-4/1** és **Vi-1/IV-4/2** jelű építési övezetek a Váci út melletti átalakuló területek építési övezetei, amelyek elsősorban kereskedelmi-, szolgáltató-, irodai funkciók elhelyezésére szolgálnak, ahol a lakásépítés is megengedett az alábbiak szerint:
- új beépítés esetén a földszinten, továbbá az emeleti szinteken a Váci út menti építési hely 10 m széles sávjában lakás nem alakítható ki;
 - meglévő épület Váci útra néző oldalán lakás célú funkcióváltás nem lehetséges;
 - az épületek Váci úttal közvetlenül nem érintkező oldalán lakás csak a hatályos jogszabályoknak megfelelő környezeti feltételek biztosítása esetén létesíthető;
 - minden 45 m² telekterület után legfeljebb egy lakás helyezhető el;
 - melléképület nem létesíthető.
- (2) A **Vi-1/IV-4/3** és **Vi-1/IV-4/4** jelű építési övezetek telkein
- az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsó kertje irányába
 - a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és
 - ahol azt a 3/A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsó kert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá
 - amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;
 - a hátsó kertben melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;
 - saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembe véve, az illeszkedés szabályai szerint kell megvalósítani;
 - az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelek használatát korlátozná, ez esetben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb
 - nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,
 - nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél;

- e) meglévő beépítés esetén a 2. melléklet minimum beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni.
- (3) A **Vi-1/IV-4/3** jelű építési övezet telkei jelentős közlekedési nyomvonal (Fóti út) mellett elhelyezkedő, átalakuló – jelenleg jellemzően – lakóterületek, amelyek elsősorban kereskedelmi-, szolgáltató-, irodai funkciók elhelyezésére szolgálnak, ahol a lakófunkció megtartása és/vagy létesítése is lehetséges az alábbiak szerint:
- a) új épület létesítése esetén földszinten lakás nem helyezhető el;
 - b) meglévő épület közterületre néző földszintjén lakás célú funkcióváltás nem lehetséges;
 - c) telkein minden 75 m², sarok telek esetén 45 m²telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (4) A **Vi-1/IV-4/4** jelű építési övezet telkein minden 110 m², sarok telek esetén 75 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (5) A **Vi-1/IV-4/5** jelű építési övezet a több lakóépülettel, telepszerűen beépített kialakult lakóterület övezete, ahol
- a) további épületek, építmények elhelyezése nem megengedett;
 - b) a meglévő telkeken melléképület nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
 - c) magastetőt létesíteni kizárólag meglévő lakás bővítése céljából megengedett.
- (6) **Vi-1/IV-4/6** jelű építési övezete, ahol
- a) a lakásépítés is megengedett;
 - b) az övezet telkein minden 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (7) A **Vi-1/IV-4/7** jelű építési övezetek telkein minden 75 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (8) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

23. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-4)

31. §

- (1) A **Vi-2/IV-4** jelű építési övezetek a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgálnak, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

32. §

- (1) A **Vi-2/IV-4/1** és **Vi-2/IV-4/2** jelű építési övezetek a jelenleg jellemzően termelési és/vagy raktározási tevékenységet folytató telephelyek átalakuló területeinek építési övezetei.

Az építési övezetek telkein

- a) új lakás vagy lakóépület a hatályos jogszabályoknak megfelelő környezeti feltételek biztosítása esetén létesíthető;

- b) a Gksz-1 övezetek telekhatárától mért 35 m-es sávon lakás, üdülő rendeltetés nem helyezhető el;
 - c) új beépítés esetén a Baross utca mentén a földszinten lakás nem létesíthető;
 - d) az átalakulás (funkcióváltás) bekövetkezéséig
 - da) az övezetben a jelenlegi termelési és/vagy raktározási tevékenység folytatható, a környezetvédelmi követelmények betartásával.
 - db) a meglévő funkcióhoz kapcsolódó fejlesztések csak abban az esetben valósíthatók meg, amennyiben a jelenlegi környezetterhelés mértéke nem növekszik.
- (2) A **Vi-2/IV-4/1** jelű építési övezet telkein a Labdarugó utca felőli előkert legkisebb kialakítható mérete 20,0 m, melynek legalább 50 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
- (3) A **Vi-2/IV-4/2** jelű építési övezet telkein lakó rendeltetés kizárólag az Attila utca, a Langlet Waldemár utca és a Károlyi István utca menti telekhatároktól mért 50 m-es sávon belül helyezhető el.
- (4) A **Vi-2/IV-4/3** és a **Vi-2/IV-4/4** jelű építési övezet jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló meglévő és hosszú távon megmaradó közintézmények területeinek építési övezetei, ahol
- a) a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat;
 - b) kizárólag a meglévő épületek bővítése, vagy az azokhoz szorosan kapcsolódó funkciók kialakítása és bővítése megengedett.
- (5) A **Vi-2/IV-4/3** jelű építési övezet hitéleti létesítménnyel beépített ingatlanán
- a) a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat;
 - b) kizárólag a meglévő épületek bővítése, vagy az azokhoz szorosan kapcsolódó funkciók kialakítása és bővítése megengedett;
 - c) urnatárolásra szolgáló helyiség
 - ca) meglévő épületen belül, új terepszint alatti építményben önállóan vagy meglévő épülethez csatoltan, valamint új terepszint feletti építményben, önállóan vagy meglévő épülethez csatoltan alakítható ki,
 - cb) épületen kívül – a templom kertjében – a temetkezéssel kapcsolatos építmények közül kizárólag, önálló urnafal valamint urnatárolásra szolgáló építmény helyezhető el 10 m-es előkert megtartásával, közterület felől nem látható urnatároló kialakítással.
- (6) A **Vi-2/IV-4/4** jelű építési övezetben
- a) az Irányi Dániel utca felé a legkisebb kialakítható előkert 0,0 m,
 - b) a Baross utca menti legkisebb kialakítható oldalkert mérete legalább 7,5 m, az ingatlanon a további legkisebb kialakítható elő- és oldalkertek mérete 3,75 m.
- (7) A **Vi-2/IV-4/5** és **Vi-2/IV-6** jelű építési övezetek a Megyeri út menti intézményi területek építési övezetei, ahol a lakásépítés nem megengedett.
- (8) A **Vi-2/IV-4/6** jelű építési övezetben
- a) elsősorban önálló parkolási létesítmény elhelyezésére szolgál, ahol a parkolási létesítmény kialakításáig szintbeli parkoló alakítható ki;
 - b) a parkoló rendeltetésen túl kizárólag kereskedelmi, szolgáltató és iroda rendeltetés helyezhető el;
 - c) az Irányi Dániel utca felé a legkisebb kialakítható előkert 0,0 m.
- (9) A **Vi-2/IV-4/7** jelű építési övezetben
- a) sportolási célú létesítmények (fedett és nyitott sportpályák), szálláshely-, iroda és kulturális rendeltetés, valamint az azokat kiszolgáló létesítmények, önálló parkolóház valamint lakó rendeltetés is létesíthető;

- b) új épület építésekor a meglévő lakóépülethez építészetileg illeszkedő tömegű és arányú épület(ek) építhető(k);
- c) minden 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével;
- d) az Irányi Dániel utca felé a legkisebb kialakítható előkert 0,0 m.

(10) A **Vi-2/IV-4/8** jelű építési övezetben – a volt Vágóhíd értékes épületeinek megtartásával és hasznosításával – elsősorban sportolási célú létesítmények (fedett és nyitott sportpályák), szálláshely-, iroda és kulturális rendezetetés, valamint az azokat kiszolgáló létesítmények elhelyezésére szolgál, ahol új épület létesítése esetén

- a) az új épületeknek illeszkedniük kell a Vágóhíd megtartott és felújított épületeinek léptékéhez és építészeti karakteréhez;
- b) a főrendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át az épületen belül, pincszinten vagy földszinten kell biztosítani.

(11) A **Vi-2/IV-4/9** jelű építési övezet az átalakuló intézményi területek építési övezete, ahol

- a) új lakás vagy lakóépület csak a hatályos jogszabályoknak megfelelő környezeti feltételek biztosítása esetén létesíthető úgy, hogy minden 90 m², sarok telek esetén 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével;
- b) új, nem lakó rendeltetés létesítése esetén a meglévő lakóépületek lakhatási feltételei nem romolhatnak;
- c) a meglévő épületekhez melléképület, melléképítmény nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
- d) a meglévő lakóépületek – új lakást nem eredményező – tetőtér-beépítéssel való bővítése megengedett, amennyiben azt a műszaki adottságok lehetővé teszik;
- e) az Irányi Dániel utca felé a legkisebb kialakítható előkert 0,0 m.

(12) A **Vi-2/IV-4/10** jelű építési övezet a Baross utca menti átalakuló intézményterületek övezete, ahol

- a) elsősorban sportolási célú létesítmények (fedett és nyitott sportpályák), szálláshely-, iroda és kulturális rendezetetés, valamint az azokat kiszolgáló létesítmények helyezhetőek el;
- b) a lakásépítés is megengedett, de
 - ba) új beépítés esetén a Baross utca mentén a földszinten lakás nem létesíthető,
 - bb) minden 75 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével;
- c) a kialakítható legkisebb telekterület kétszeresét meghaladó méretű telken új épület a szabadonálló beépítésre vonatkozó előírások szerint is létesíthető;
- d) új épület létesítése esetén a parkolást a lakó rendeltetéshez legalább 75 %-ban, a nem lakó rendeltetéshez legalább 50%-ban az épületen belül, pincszinten vagy földszinten kell biztosítani.

(13) A **Vi-2/IV-4/11** jelű építési övezet jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények területeinek építési övezetei, ahol a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat.

(14) A **Vi-2/IV-4/12** jelű építési övezet az Attila utca menti átalakuló intézményterület, ahol

- a) a lakásépítés is megengedett;
- b) nem lakó rendezetetésű épület létesítése esetén az építési övezet meglévő lakóépületeinek lakhatási feltételei nem romolhatnak;

- c) minden 45 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
- (15) **A Vi-2/IV-4/13** jelű építési övezet a városrész átalakuló, hagyományosan kialakult laza beépítésű kisvárosias lakóterületeinek területe, ahol lakófunkció elhelyezése továbbra is megengedett. Az építési övezetben
- a) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába
 - aa) a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és
 - ab) ahol azt a 3/A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá
 - ac) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;
 - b) a hátsókertben melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki.
 - c) saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembe véve, az illeszkedés szabályai szerint kell megvalósítani.
 - d) Az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná. Ebben az esetben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb
 - ea) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,
 - eb) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél.
 - e) új beépítés esetén a jogszabályokban előírt számú parkoló legalább 60 %-át épületen belül (a pincszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület – a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető.
 - f) meglévő beépítés esetén a 2. melléklet minimum beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni.
 - g) minden 75 m², saroktelek esetén 60 m² telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.
- (16) **A Vi-2/IV-4/14** jelű építési övezet területe egészségügyi létesítmények, kórházak, szanatóriumok, nevelési, oktatási, szociális, művelődési, szállás és ezekhez kapcsolódóan irodarendeltetés elhelyezésére szolgál, ahol
- a) kizárólag a meglévő épületek bővítése, vagy az azokhoz szorosan kapcsolódó funkciók kialakítása és bővítése megengedett;
 - b) az építési övezet be nem épített területén az intézmény kertje alakítható ki, és parkolói helyezhetők el, a gépjárműtárolás felszíni parkolóban, valamint – ha az a meglévő értékes fák megtartása mellett lehetséges – mélygarázsban is biztosítható.
- (17) **A Vi-2/IV-4/15** jelű építési övezet területén a meglévő fő rendeltetést kiszolgáló raktározási funkció kialakítása és bővítése, valamint a meglévő önálló raktározási funkciójú rendeltetési egység bővítése megengedett.
- (18) **Vi-2/IV-4/EN** jelű építési övezet területe kizárólag az energiaszolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál.

XI. FEJEZET
VEGYES TERÜLETEK: TELEPÜLÉSKÖZPONT TERÜLETEI

24. Mellékközponti területek általános előírásai (Vt-M)

33. §

- (1) A **Vt-M** jelű építési övezetek Budapest főközpontjának tehermentesítésére szolgáló, települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a mellékközponti területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) iroda,
 - b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
 - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
 - d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés
 - e) szálláshely, vendéglátás
 - f) sport, valamint
 - g) nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendeltetés (K+F)
 - h) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
 - i) lakó rendeltetés, amennyiben az övezeti előírások megengedik.
- (3) Az építési övezetek területén
- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület
 - b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
 - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
 - d) üzemanyag-töltő állomás
 - e) felszín feletti önálló gépkocsi-tároló
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (4) Az övezetek területén melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény, valamint
 - e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, valamint zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- (6) Az építési övezetek területén a földszinten lakás nem létesíthető.
- (7) A területen a talajvíz meglévő – általában a Duna felé, de magas vízállás esetén azzal ellentétes – áramlását fenn kell tartani, ennek érdekében
- a) a szint alatti építményeket (pincszintek, szint alatti parkolók stb.) talajvízszivárgókkal kell ellátni az építmény védelmén túlmenően a talajvíz átáramlását is biztosító módon,

- b) az építési helyen kívüli – be nem építhető – területeken az eredeti talajt meg kell tartani, az út- és közmű-építéseket, a talaj visszatöltéseket, tömedékeléseket megfelelő vízáteresztő képességű szemcsés talajjal kell végezni.
- (8) Az Attila utcáról a terület gépjármű kiszolgálása nem lehetséges, onnan csak a különleges járművek (katasztrófavédelem, tűzoltó, mentő gépjárművek), valamint legfeljebb 300 lakáshoz tartozó parkolók számára alakítható ki közútsatlakozás.
- (9) A Liszt Ferenc utca Duna-öböl felé meghosszabbított tengelyében 23.00 - 6.00 óra közötti időben korlátozható, közforgalom előtt megnyitott gyalogos átkötés a közúti úrszelvény felett megengedett
- a) a Váci úti külön szintű keresztezése legfeljebb 12,0 m szélességben,
 - b) a Károlyi István és József Attila utca között megnyitandó közút külön szintű keresztezése legfeljebb 20,0 m szélességben, de a szükséges – természetes vagy mesterséges – megvilágításáról gondoskodni kell.
- (10) A magánutak területén megfelelő műszaki megoldással a szint alatti gépjármű tároló közlekedési rámpái és annak építményei is elhelyezhetők.
- (11) Gépjárműparkoló, valamint rendszeres áruszállításra szolgáló tehergépkocsi rakodó csak felszín alatt és/vagy épületben helyezhető el az alábbi kivételekkel:
- a) a lakó funkcióhoz tartozó parkolóhelyek csak épületben – általában szint alatti tárolóban (u.n. mélygarázsban) – helyezhetők el,
 - b) egyéb létesítményekhez a szükséges parkoló-mennyiség legfeljebb 10 %-ig felszíni parkoló is létesíthető.
- (12) Transzformátor állomás csak épületben, vagy térszint alatt helyezhető el.
- (13) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.
- (14) Az építési övezetekben a közművesíttetés mértéke teljes.

34. §

- (1) a **Vt-M/IV-4/1** jelű építési övezet a Váci út menti, magas intenzitású, zárt sorú beépítésű mellék-pontnyi terület építési övezete, ahol
- a) a lakásépítés nem megengedett;
 - b) 5000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem helyezhető el;
 - c) az építési vonal megegyezik a szabályozási vonallal (közterületi telekhatárral), ahol épületet elhelyezni az alábbiak szerint lehet:
 - ca) az épület homlokzatának legalább 60%-át az építési vonalra kell helyezni,
 - cb) az épület hátralejtetése, közterület felé nyitott udvar és épületköz kialakítása – a telek belseje felé – az építési vonal legfeljebb 40%-án megengedett;
 - d) a Liszt Ferenc utca Duna-öböl felé meghosszabbított tengelyében a közhasználat céljára megnyitott gyalogos átközlekedést biztosítani kell legalább 12,0 m szélességben, és azt az épület valamely használati szintjén 108-109 mBf magasságok között kell kialakítani úgy, hogy arról a csatlakozó rendeltetések, épület(ek) felé közvetlen bejárata legyen;
 - e) 300 férőhelyet meghaladó befogadóképességű garázs létesítés esetén legfeljebb két, homlokzatonként legfeljebb 7,5 m szélességű garázkapu létesíthető;
 - f) az építési övezet területén előírt teljes értékű legkisebb zöldfelület – a terepszint alatti beépítés kihasználtságától függően – zöldtetővel is biztosítható, amelyet a kialakítandó teljes értékű legkisebb zöldfelület – akár 100%-nyi – nagyságával egyenértékű – OTÉK alapján számított – 81 cm termőréteg feletti, háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani;

- g) szint alatti beépítés záró, valamint épület közbenső – földszint, 1. emelet feletti – zárófödémén kialakuló udvarterületeket díszkertként, legalább 30 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, amely felületbe a növényzet a faja, fajtája kifejlett habitusának megfelelő vízszintes vetülettel számítható be.
- (2) A **Vt-M/IV-4/2** jelű építési övezet vegyes beépítésű városközponti terület építési övezete, ahol
- a) a szabályozási terven „Építési hely Mh” elemmel jelölt területen belül magasház is létesíthető, az alábbiak figyelembevételével:
 - aa) az épület legmagasabb pontja – a rendezett terepszinttől mért – legfeljebb 56 m lehet;
 - ab) a magasépület 30,0 méter feletti – önálló közlekedő maggal rendelkező – szintjeinek – több ilyen épületrész esetén külön-külön is megfelelően – bruttó alapterületeiből számított átlagérték maximuma 900 m², valamint legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből számított átlagérték maximuma 50 m lehet.
 - b) 3000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem helyezhető el;
 - c) a Liszt Ferenc utca Duna-öböl felé meghosszabbított tengelyében a közhasználat céljára megnyitott gyalogos átközlekedést biztosítani kell, legalább 12,0 m szélességben, és azt az épület valamely használati szintjén 108-109 mBf magasságok között kell kialakítani úgy, hogy arról a csatlakozó rendeltetések, épület(ek) felé közvetlen bejárata legyen;
 - d) minden 28 m² telekterület után legfeljebb egy lakás helyezhető el;
 - e) az Attila utca felőli homlokzatok megengedett legnagyobb homlokzatmagassága 14,5 m;
 - f) épület, épületrész – az erkély, a párkány valamint a kémény, a tetőszerelvények és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – nem nyúlhat túl
 - fa) az építési hely határára állított 138,00 mBf. magasságig emelkedő függőleges sík,
 - fb) a függőleges sík 138,00 mBf. vonalától az építési hely felé, 12,0 m magasságig emelkedő 45° alatt vont sík,
 - fc) és a ferde síkok 150,0 mBf. vonalát összekötő vízszintes sík
 által meghatározott felületen;
 - g) a magasépület építési helyén épület, épületrész – az erkély, a párkány valamint a kémény, a tetőszerelvények és az 1,0 m²-t meg nem haladó felületű reklámhordozók kivételével – nem nyúlhat túl
 - ga) az építési hely határára állított 165,0 mBf. magasságig emelkedő függőleges sík,
 - gb) és a függőleges síkok 165,0 mBf. vonalát összekötő vízszintes sík
 által meghatározott felületen;
 - h) az építési övezet területén előírt teljes értékű legkisebb zöldfelület – a terepszint alatti beépítés kihasználtságától függően – zöldtetővel is biztosítható, amelyet a kialakítandó teljes értékű legkisebb zöldfelület – akár 100%-nyi – nagyságával egyenértékű – OTÉK alapján számított – 81 cm termőrétteg feletti, háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani;
 - i) szint alatti beépítés záró, valamint épület közbenső – földszint, 1. emelet feletti – zárófödémén kialakuló udvarterületeket díszkertként, legalább 50 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, amely felületbe a növényzet a faja, fajtája kifejlett habitusának megfelelő vízszintes vetülettel számítható be;
 - j) az Attila utca felé eső be nem építhető előkertekben fasort kell létesíteni arra alkalmas legalább közepes lombkoronájú megfelelő fafajból;
 - k) a homlokzati zöldfelületek is az ingatlan zöldfelületének részét képezik, azok nem szüntethetők meg.
- (3) A **Vt-M/IV-4/3** jelű építési övezet a városias, zártsorú, lakóépületekkel beépült terület építési övezete, ahol új épület, építmény elhelyezése, az épületek bővítése, valamint a zöldfelületek csökkentése nem megengedett.

(4) A **Vt-M/IV-4/4** jelű építési övezet területén

- a) nem létesíthető:
 - aa) új lakó rendeltetés a meglévő az értékvédelem bármely fajtája alá vont, valamint a 6. melléklet szerinti épületek rendeltetésváltása és bővítése kivételével, valamint
 - ab) 1500 m² bruttó szintterületet meghaladó kereskedelmi rendeltetés.
- b) a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két szolgálati lakás kialakítható;
- c) meglévő épületeken kizárólag a funkcióváltással kapcsolatos belső átalakítások, bővítések megengedettek;
- d) az építési övezet területén előírt teljes értékű legkisebb zöldfelület – a terepszint alatti beépítés kihasználtságától függően – zöldtetővel is biztosítható, amelyet a kialakítandó teljes értékű legkisebb zöldfelület – akár 100%-nyi – nagyságával egyenértékű – OTÉK alapján számított – 81 cm termőréteg feletti, háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani;
- e) szint alatti beépítés záró, valamint épület közbenső – földszint, 1. emelet feletti – zárófödémén kialakuló udvarterületeket díszkertként, legalább 50 %-ban növényzettel fedetten kell kialakítani és fenntartani, amely felületbe a növényzet a faja, fajtája kifejelett habitusának megfelelő vízszintes vetülettel számítható be.

XII. FEJEZET

GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

25. Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz)

35. §

- (1) Az építési övezetekben – amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi fő rendelkezések és építmények helyezhetők el:
 - a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak,
 - b) a kereskedelem,
 - c) ellátás, szolgáltatás,
 - d) a kutatás, fejlesztés,
 - e) intézményi,
 - f) irodai,
 - g) szociális,
 - h) parkolási létesítmények.
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.
- (3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.
- (4) Az övezetek területén a melléképítmények közül – amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek – kizárólag
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,

- e) építménynek minősülő antennatartó szerkezet, zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (5) A létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót – beleértve a saját tulajdonú tehergépjárművek elhelyezését szolgáló parkolót is – telken belül terepszinten – kizárólag fásított parkolóként kialakítva –, terepszint alatt vagy épületen belül kell elhelyezni.
- (6) Az építési övezetekben – amennyiben az övezeti előírás arról külön nem rendelkezik – üzemanyag-töltőállomás, autómosó nem helyezhető el.
- (7) Az építési övezetekben az egyes önálló épületeket úgy kell elhelyezni, valamint az összetett rendeltetésű épületeket, és az azokkal összefüggő, telken belüli gazdasági forgalmat, a szállítás és a rakodás felületeit úgy kell kialakítani, hogy az az esetleg szomszédos és környező lakó- vagy intézményi főfunkciójú épületek rendeltetésszerű használatát ne korlátozza.
- (8) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

26. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1/IV-4)

36. §

- (1) A **Gksz-1/IV-4/1** és **Gksz-1/IV-4/2** jelű építési övezetek a vegyes és lakóövezetekbe ékelődő munkahelyi területek építési övezetei.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 6. pontja tartalmazza.

27. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-4)

37. §

- (1) A **Gksz-2/IV-4** jelű építési övezetek jellemzően a szabadon állóan beépített vagy beépíthető gazdasági területek építési övezetei.
- (2) A **Gksz-2/IV-4/1** jelű építési övezet területén
- a) a Pintér József utca és a Megyeri út mentén a legkisebb kialakítható előkert mérete 0,0 m;
 - b) új magasház nem létesíthető, meglévő magasházon annak magasságát növelő fejlesztés nem végezhető.
- (3) A **Gksz-2/IV-4/2** és **Gksz-2/IV-4/5** jelű építési övezetekben a Baross utca mentén a legkisebb kialakítható előkert mérete 0,0 m.
- (4) A **Gksz-2/IV-4/3** jelű építési övezet területén
- a) az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
 - aa) iroda,
 - ab) igazgatás,
 - ac) kereskedelem, szolgáltatás,
 - ad) nem zavaró hatású egyéb gazdasági rendezetetés,
 - ac) önálló parkolási létesítmény.
 - b) a megengedett legnagyobb beépítettség mértékének 45% feletti része kizárólag önálló parkolóház építésére használható fel;
 - c) parkolóház létesítése esetén az épület Váci út felőli homlokzatát zöldfelülettel borítottan kell kialakítani;

- d) kizárólag újonnan létesített többszintes épület földszintjén üzemanyag-töltő-állomás, autómosó létesíthető;
 - e) új épület létesítése esetén a parkolást legalább 60%-ban az épületen belül, pincszinten vagy földszinten kell biztosítani;
 - f) a terület kiszolgálása céljából a Váci útról új gépkocsi-behajtó nem létesíthető.
- (5) A **Gksz-2/IV-4/4** jelű építési övezet területén
- a) a Baross utca mentén a legkisebb kialakítható előkert mérete 0,0 m;
 - b) az előírt környezeti feltételek betartásával nevelési-oktatási tevékenység is végezhető.
- (6) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 7. pontja tartalmazza.

XIII. FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

28. Nagykiterjedésű sportolási célú terület (K-Sp/IV-4/1)

38. §

- (1) A **K-Sp/IV-4/1** építési övezet az UTE Szusza Ferenc stadionja, edzőpályái és egyéb sportlétesítményeinek építési övezete, ahol kizárólag az alábbi fő rendeltetések és a hozzájuk kapcsolódó létesítmények helyezhetők el:
- a) sport,
 - b) szálláshely-szolgáltatás,
 - c) kereskedelem-szolgáltatás,
 - d) iroda,
 - e) szolgálati lakás,
 - f) parkolási létesítmények.
- (2) A tervezett szabályozás szerinti telekalakítás végrehajtása nélkül bármely meglévő épület átalakítása, bővítése megengedett.
- (3) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke teljes.
- (4) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 8. pontja tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

XIV. FEJEZET

AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

39. §

- (1) Az övezeti kód által meghatározott övezetek szabályozási jellemzőit a 2. melléklet tartalmazza.
- (2) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak együttesen is meg kell felelni.
- (3) Az övezeti előírásokat, az azokban foglalt eltérésekkel, a jelen rendelet közterület alakítására vonatkozó előírásaival együtt kell alkalmazni.

XV. FEJEZET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

29. Közlekedési területek (KÖu/IV-4, Kt-KÖu/IV-4))

40. §

- (1) A **KÖu-2/IV-4** jelű övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **KÖu-3/IV-4** jelű övezet az II. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (3) A **Kt-KÖu/IV-4/1** jelű övezet a kerületi jelentőségű gyűjtő utak és településszerkezeti szempontból jelentős kiszolgáló (lakó) utak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (4) A **Kt-KÖu/IV-4/2** jelű övezet a más közlekedési övezetbe nem sorolt közutak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (5) Az **KÖu-2/IV-4** és **KÖu-3/IV-4** övezetbe sorolt főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (6) A **Vi-1/IV-4/1**, **Vi-1/IV-4/5**, **Vt-M/IV-4/1**, **Vt-M/IV-4/2**, **Vi-2/IV-4/2**, és **Vi-2/IV-4/10** jelű építési övezetekben és övezetek mentén új beépítés esetén – a gazdasági területek kivételével – az egyéb mellékutakon (gyűjtő, kiszolgáló és lakó utak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon.
- (7) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 9. pontja tartalmazza.

XVI. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

30. Zöldterületek általános előírásai (Zkp/IV-4)

41. §

- (1) Az övezetekben telket kialakítani, és azon közutat, gyalogutat, parkolót létesíteni, valamint épületet, építményt - köztárgyak kivételével - elhelyezni csak közterület alakítási terv alapján lehet.
- (2) A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.
- (3) A zöldterületek területén kizárólag a
 - a) játszókert, sportkert, kutya futtató,
 - b) közműlétesítmény, valamint
 - c) a balesetveszélyes terület keríthető le.
- (4) A zöldterületek határán és területén csak áttört kerítés létesíthető.
- (5) A zöldterületek területén a tényleges zöldfelület – fásított köztér esetén a faegyedek – öntözését biztosítani kell.
- (6) Az övezetben lévő közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel, takartan kell kialakítani.

31. Közkertek területe (Zkp/IV-4/Kk)

42. §

- (1) A **Zkp/IV-4/Kk** jelű övezet a jellemzően 1 ha-nál kisebb, vagy 80 méternél kisebb telekszélességű zöldterületek övezete.
- (2) Az övezet területén játszókert, pihenőkert, a 3000 m²-nél nagyobb közkertben sportkert létesíthető.
- (3) Az övezet területén elhelyezhető
 - a) a zöldterület fenntartásához szükséges építmény,
 - b) hírlapárusító kioszk,
 - c) virágárusító kioszk,
 - d) nyilvános illemhely,
 - e) a vendéglátás építményei közül a cukrászda, fagyraltozó (az üzemi egységek kivételével),
 - f) kegyeleti hely.
- (4) Az övezetben közhasználat elől elzárt területet – a (3) bekezdés f) pontjában foglalt kivétellel – nem lehet kialakítani.
- (5) A (3) bekezdésben felsorolt építmények számára önálló telek nem alakítható ki.
- (6) Az övezet területén mélygarázs nem létesíthető.
- (7) Az övezetben a parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljából szabad létesíteni.
- (8) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 10. pontja tartalmazza.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

32. Hatályba lépés

43. §

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

33. Hatályon kívül helyező rendelkezések

44. §

A járművek elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló 13/2011. (II.28.) önkormányzati rendelet a következő 1/B. §-sal egészül ki:

„1/B. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 4. számú, Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2018. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”

45. §

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Újpest Városrendezési és Építési Szabályzatáról szóló 20/2014. (VI. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: UKVSZ) az 1. §-t követően a következő 1/B. §-sal egészül ki:

„1/B. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 5. számú, Károlyi Városnegyed Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2018. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”

46. §

Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2005 (X. 7.) számú rendelete a Budapest IV. kerület – Újpest, Váci út, József Attila utca, Attila utca, Károlyi István utca által határolt terület – az egykori Wolfner, majd Táncsics Bórgyár tömbje – kerületi szabályozási tervének jóváhagyásáról.

47. §

Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 3/2010. (II. 1.) számú rendelete Budapest, IV. kerület – Újpest Labdarúgó utca – Irányi D. utca – Baross utca – Fülel utca által határolt terület építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

48. §

Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2012. (IX.28.) önkormányzati rendelete a Budapest IV. kerület, Újpest, Váci út – Fóti út – Czuczor u. – Pintér J. u. által határolt terület kerületi építési szabályzatának és szabályozási tervének jóváhagyásáról.

49. §

(1) Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függeléke „23/2005.(XI.7.) Váci út, József Attila utca, Attila utca, Károlyi István utca által határolt terület – az egykori Wolfner, majd Táncsics Bórgyár tömbje építési szabályzata és a hozzá tartozó kerületi szabályozási terv” szövegrésze.

- (2) Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függeléke „3/2010. (II.1.) Labdarugó utca – Irányi Dániel utca – Baross utca – Fülel utca által határolt terület építési szabályzata és a hozzá tartozó kerületi szabályozási terv” szövegrésze.
- (3) Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függeléke „40/2012. (IX.28.) Váci út – Fóti út – Czuczor u. – Pintér J. u. által határolt terület kerületi építési szabályzata és szabályozási terve” szövegrésze.

A RENDELET MELLÉKLETEI