

**Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének**  
**.../2018. (... ..) Főv. Kgy. rendelete az**  
**Újpest Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról**

Budapest Főváros Közgyűlése az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (7) bekezdés 4. pontjában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (1) bekezdésében és az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 14/A. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**

**Általános előírások**

**I. Fejezet**

**A rendelet hatálya 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 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, az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. §** E rendelet alkalmazásában:

1. *Áttört kerítés*: olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a lábazattal együtt a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg.
2. *Fa élettere*: a fa egészséges fejlődéséhez szükséges, a faegyed növekedésével fokozatosan bővülő, felszín alatt és felett elhelyezkedő, a fa lombkoronájával és gyökérzetével lehatárolt térrész.
3. *Feltételhez javasolt, feltételhez kötött szabályozási vonal*: Olyan szabályozási vonal, amelyet az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén lehet végrehajtani.
4. *Pavilon*: ~~Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapezítés nélküli, talajhoz rögzített vagy azon álló, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű építmény.~~
- 5.4. *Szintterületi mutató (szm)*: Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
- 6.5. *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**

**3. §** (1) 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.
- (2) Az Ev/2 és Vb jelű övezetekben közvilágítás létesítése nem megengedett.

## 2. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

- 4. §** (1) Az *1. mellékleten* „közterületi fásítás”-ként jelölt szakaszokon a közlekedés és a közműlétesítmények helyigényének és a fák 2. § 2. pontja szerinti életterének biztosítása mellett fasort kell telepíteni.
- (2) Legalább 14 méter szélességű közúthálózati elemek mentén kétoldali, legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zóldsávba 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.

## III. Fejezet

### A természeti környezet védelmére és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

- 5. §** (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) egyéb okból csak akkor lehet kivágni faegyedet a jelölt területen, amennyiben részletes dendrológiai vizsgálatok alapján a faegyed nem tekinthető értékesnek;
  - c) új műtárgy, illetve burkolat úgy létesíthető, hogy az a jelölt terület legfeljebb 20%-át foglalhatja el.
- (2) Új közművezeték létesítésekor vagy meglévő felújításakor az *1. mellékleten* jelölt „megtartandó értékes faállomány/faegyed/fasor” 2. § 2. pontja szerinti életterének védelmét biztosítani kell.
- (3) A fa élettere földfelszín alatt kis lombkoronát növelő fák esetében legalább 1,5 m, a nagy lombkoronát növelő fák esetében legalább 2,5 m a fa tövének közepe és a közművezeték között.

- 6. §** (1) Az Országos Erdőállomány Adattár szerinti erdőterületeket a telek zöldfelületeként meg kell őrizni, az erdészeti üzemterv szerint fenntartva.
- (2) A telkeken a beépítéssel egyidejűleg annyi lombos fát kell telepíteni és fenntartani, hogy az előírt legkisebb zöldfelület minden megkezdett 100 m<sup>2</sup>-re legalább egy fa jusson.
- (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%.
- (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 m<sup>2</sup> termőföldterület biztosításával.
- (5) 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak vízzáró burkolattal létesíthető.
- (6) K-Rek jelű építési övezetekben az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.

## IV. Fejezet

### Telekalakítással kapcsolatos előírások

- 7. §** (1) A Területen nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki.

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

(4) A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő beépítési mértékű, terepszint alatti beépítési mértékű és zöldfelülettel rendelkező, műszakilag szükséges méretű telek is kialakítható.

(5) (4) Az építési övezetek, övezetek megengedett legkisebb telekméretére, a telek szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseket a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni.

(6) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

## V. Fejezet

### Közművek előírásai

#### 3. Általános előírások

**8. §** (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani, a 9. § figyelembe vételével.

(2) Meglévő 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.

#### 4. Víziközművek

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

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

(3) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.

(4) A **K-Rek/1**, a **K-Rek/2** és a **K-Rek/SZ** jelű építési övezetek területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

## VI. Fejezet

### A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

#### 5. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

**10. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább az *4. melléklet* szerinti mennyiségben, a (2) – (6) 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) A rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell teljesíteni.

(4) A nem kizárólagosan közlekedési célt szolgáló hajóosztályok kikötői létesítményeinek rendeltetésszerű használatához a *4. melléklet* szerinti mennyiségben a hajó rendeltetésének megfelelő számú személygépjármű várakozóhelyet kell biztosítani a partkapcsolati ponttól számított 200 m gyaloglási távolságon belül, közterületen vagy egyéb telken.

(5) 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,

c) felszínen nem telepíthető.

(6) [Személygépjármű várakozóhely](#)[Felszíni gépjárműtároló hely](#) céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

## 6. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások

**11. §** (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) Bővítés, átalakítás, rendeltetismódosítás esetén csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

(3) Kabinos turistahajó (szállodahajó) kikötő esetén a partkapcsolati ponttól számított 100 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.

## 7. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások

**12. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.

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

## 8. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások

**13. §** (1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget az *5. 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, magasszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.

(3) A (2) bekezdés szerinti helység alapterülete

- a) 6-20 kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 6 m<sup>2</sup>,
- b) 21-50 közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10 m<sup>2</sup>, továbbá
- c) minden megkezdett 50 kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén egységenként legalább 12 m<sup>2</sup>.

## 9. Magánutakra vonatkozó előírások

**14. §** (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitottól el nem zárt magánútként alakítható ki.

(2) Közforgalom számára megnyitottól el nem zárt magánút kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be, és közterülethez vagy működő magánúthoz kell csatlakoznia.

(3) A 30 méternél hosszabb, közforgalom számára megnyitottól el nem zárt magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára

(hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250 méter lehet.

(4) A közforgalom ~~számára megnyitottól 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.

(5) Közforgalom ~~számára megnyitottól el nem zárt~~, kiszolgálót hálózati szerepkört betöltő magánút szélessége legalább 12 méter. Kialakítása esetén biztosítani kell:

- a) kétoldali fasor létesítését legalább 2,0-2,0 méter széles zöldsáv helyigénnyel és
- b) gyalogos járda építését legalább 2,0 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon.

(6) Közforgalom ~~számára megnyitottól el nem zárt~~, gyalogút hálózati szerepkört betöltő magánút szélessége legalább 4 méter.

(7) A magánutak területén épület nem helyezhető el.

## 10. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

**15. §** (1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a rendszeres 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 közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

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

- a) a telek nem határos más közúttal, vagy nem alakítható ki ilyen elhelyezkedésű közforgalom ~~számára megnyitottól el nem zárt~~ magánút,
- b) beépítésre nem szánt területek övezetei számára.

## 11. Közlekedési létesítmények védőtávolsága

**16. §** A gyorsforgalmi úthálózatba tartozó közúti elemek lakott területen kívüli forgalomszabályozású szakaszainak védőtávolságával érintett területeken építményt elhelyezni és területet felhasználni csak a más jogszabályokban meghatározottak figyelembe vételével lehet.

## 12. A légi közlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások

**17. §** A Területen rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely nem létesíthető, kivételt képez a K-Hon jelű építési övezet, valamint egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetés elhelyezése esetén.

## 13. A vízi közlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó előírások

**18. §** (1) A közigazgatási határ és a Rév utca között (a IV/58 raszterrel bezáróan) a parthasználat biztosítása, ehhez szükséges kikötői létesítmény elhelyezése az *1. melléklet* figyelembe vételével

- a) közszolgáltatási személyhajó
- b) vízitaxi
- c) közforgalmú személyhajó
- d) kabinos turistahajó,
- e) honvédelmi, rendészeti, kitűző vagy VIP,

- f) csónak,
  - g) tároló és karbantartó és
  - h) közhasználatú rekreációs létesítmény
- hajóosztályok számára megengedett.
- (2) A Palotai-szigeten a parthasználat biztosítása nem megengedett.

## **VII. Fejezet**

### **Építés általános szabályai**

#### **14. Épületek, építmények elhelyezésének szabályai**

- 19. §** (1) Önállóan, vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke) kialakítása nem megengedett.
- (2) A Területen haszonállat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.
- (3) Épülettől független felszín alatti beépítés csak gépkocsitárolás elhelyezése céljából hozható létre.
- (4) Az oldal- és hátsókerter legkisebb mérete, az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele.
- (5) A Területen melléképítmények közül kizárólag
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) hulladéktartály-tároló,
  - c) kerti építmény és
  - d) szabadonálló építménynek minősülő, legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop helyezhető el.
- (6) Hullámtérben csak lábazat nélküli, áttört kerítés létesíthető.

## **VIII. Fejezet**

### **Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai**

#### **15. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályai**

- 20. §** A területen közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás és gépkocsimosó nem létesíthető.

## **MÁSODIK RÉSZ**

### **BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI**

## **IX. Fejezet**

### **Az építési övezeti előírások alkalmazása**

- 21. §** (1) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek bármely rendeltetésű épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.
- (2) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kereskedelmi célú bruttó szintterület nem létesíthető.
- (3) A főrendeltetéshez kötődő kiegészítő rendeltetésű, nem kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű építmények a kerítésbe integráltan elhelyezhetők, legfeljebb 3,0 m párkánymagassággal.

## 16. Palotai-sziget nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területe (K-Rek/1)

**22. §** (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 kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátás rendeltetés csak a sport rendeltetésű épület alapterületének legfeljebb 25%-án alakítható ki.

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

## 17. Duna-parti nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területe (K-Rek/2)

**23. §** (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 m<sup>2</sup> kereskedelmi célú bruttó szinterület létesíthető.

~~(3) Az építési övezet területén új épületet elhelyezni csak épület terepszint felett kizárólag lábakon álló módon helyezhető el úgy, hogy az 1. mellékleten jelölt „Javasolt védvonal” által mentett területen lehetséges, összefüggő, jogilag rendezett védett terület – magaspart – kialakításával. Ennek szintjének épület legalsó padlószintjét 1,30 m-rel a mértékadó árvízszint (a továbbiakban: MÁSZ) fölöttfelett kell lennie kialakítani.~~

~~(3)(4) Az új épület legalsó padlószintje alatt olyan rendeltetés nem helyezhető el, ami árvíz esetén az ár levonulását akadályozza.~~

~~(4)(5) Az építési övezetben terület ármentesítésére árvízvédelmi gátat nem lehet kialakítani.~~

~~(5)(6) Árvízvédett területen, MÁSZ alatti épületszinten csak a raktározást, gépkocsitárolást szolgáló helyiségek rendeltetések helyezhetők el.~~

~~(6) Hullámtérben kizárólag sporteszköz-tárolási, valamint az (1) bekezdésben felsorolt funkciókhoz kapcsolódó, azokat kiegészítő, kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.~~

~~(7) Hullámtérben álló épület talajszinttől mért legnagyobb párkánymagassága 4,5 m lehet.~~

~~(8)(7) Hullámtérben álló, meglévő épület tárolási, raktározási célra átalakítható, más, a jelenlegi funkció megváltoztatását célzó átalakítás, átépítés nem megengedett.~~

**24. §** Az építési övezet határértékeit a 2. melléklet 1. pontja határozza meg.

## 18. Szennyvízkezelés közműterülete (K-Rek/SZ)

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

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

## 19. Palotai-sziget szennyvízkezelési területe (K-SZ)

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

(2) Építmény legmagasabb pontja legfeljebb 20,0 méter lehet.

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



## **20. Palotai-sziget különleges vízkezelési területe (K-Vke)**

- 27. §** (1) Az építési övezet területén az ivóvízszolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések és a tulajdonos
- (2) Meglévő, ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül nem összefüggő rendeltetésű épület, építmény nem bővíthető.
- (3) Az építési övezet határértékeit a *2. melléklet 1. pontja* határozza meg.

## **21. A flottillakikötő különleges honvédelmi, katonai és nemzetbiztonsági célra szolgáló területe (K-Hon)**

- 28. §** (1) Az építési övezet területén a honvédelmi tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések helyezhetők el.
- (2) Az építési övezet határértékeit a *2. melléklet 1. pontja* határozza meg.

### **HARMADIK RÉSZ**

#### **Beépítésre nem szánt területek övezetei**

### **X. Fejezet**

#### **Közlekedési területek**

## **22. I. rendű főutak területe (KÖu-2)**

- 29. §** (1) Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, befogadóig kiépített csapadékvíz elvezető rendszere, 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 szervizútról megközelíthetően valósítható meg,
  - b) új autóbussz-megállóhely csak autóbusszöbölben létesíthető,
  - c) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan kerékpárútként létesíthető, és
  - d) eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

## **23. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

- 30. §** (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 forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutakat a *3. melléklet* tartalmazza.
- (3) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként, vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.
- (4) Az övezet területén épület nem helyezhető el.



## **24. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)**

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

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

(3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

## **25. Természetközeli sétány területe (Kt-St)**

**32. §** (1) Az övezet területén elhelyezhető:

- a) pihenést, testedzést szolgáló, épületnek nem minősülő építmények,
- b) ismeretterjesztés épületnek nem minősülő építményei,
- c) a terület fenntartásához szükséges építmények és
- d) kikötői építmények.

(2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

(3) Az övezet területét közhasználat elől elzárni nem lehet.

(4) A víz partját természetközeli állapotban kell kialakítani és fenntartani.

(5) A zöldfelületeket a tájra jellemző növényekből kell kialakítani, vízpartra jellemző fákat kell ültetni.

(6) A sétány csak közterület-alakítási terv szerint alakítható ki.

## **XI. Fejezet**

### **Erdőterületek**

## **26. Védelmi erdőterület (Ev/1)**

**33. §** (1) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.

(2) Az övezet 1 %-án legfeljebb 30 m<sup>2</sup> alapterületű építmény helyezhető el.

(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.

(4) Az övezetben legfeljebb 1 m magas műtárgy létesíthető.

(5) Az övezet Váci út menti területén a vízmű-berendezések kiszolgálását, valamint a HM dunai kikötőjének megközelítését biztosító út létesíthető.

## **27. Természetvédelmi erdőterület (Ev/2)**

**34. §** (1) Az övezetben építmény – a természetközeli sétány biztosításához szükséges építmény kivételével – nem helyezhető el, gyalogút szilárd burkolattal nem burkolható.

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

## **XII. Fejezet**

### **Vízgazdálkodási területek**

## **28. Vízbázis területe (Vb)**

**35. §** (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) A meglévő, ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül nem összefüggő rendeltetésű épületek, építmények szintterülete csak a meglévő épülettömegben belül növelhető.
- (4) A Duna-mederben, az övezet területén kívül elhelyezkedő, műemléki védeltséget élvező, volt felszíni vízkivételi mű közterületről történő megközelítésére az övezet területe korlátozottan igénybe vehető.
- (5) Az övezet területén a volt felszíni vízkivételi műhöz tartozó hídszerkezet a mű gyalogos megközelítésére igénybe vehető, annak bontása esetén a terepszinttől elemelt gyalogoshíd elhelyezhető. A hídszerkezeten gépjárműforgalom nem megengedett.
- (6) Az övezet határértékeit a 2. *melléklet 2. pontja* határozza meg.

## ÖTÖDIK RÉSZ

### Záró rendelkezések

**36. §** Ez a rendelet a kihirdetése napját követő 30. napon lép hatályba.

Sárádi Kálmánné dr.  
főjegyző

Tarlós István  
főpolgármester

*1. melléklet a .../2018. (...) Főv. Kgy. rendelethez*

## Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

## 1. Különleges területek

1	A	B	C	D	E		F	G	H	I	J
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Általános	Parkolásra fordítható
2					Legkisebb	Legnagyobb					
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/SZ	4000	szabadonálló	40	-	9,0	30*	60	1,0	0,0	
6	K-SZ	10000	szabadonálló	10	3,0	15,0	50	30	1,0	0,0	
7	K-Vke	30000	szabadonálló	20	4,5	11,0	65	20	0,5	0,0	
8	K-Hon	50000	szabadonálló	30	5,5	14,0	50	30	1,0	0,1	

\*OTÉK eltérés

## 2. Vízbázis területek

1	A	B	C	D	E		F	G	H	I	J
	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m <sup>2</sup> )	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Általános	Parkolásra fordítható
2					Legkisebb	Legnagyobb					
3	Vb	20000	szabadonálló	10	-	11,0	80	10	0,2	-	

3. melléklet a .../2018. (...)Főv. Kgy. rendelethez

Forgalmi szerepet betöltő gyűjtőutak

	A	B
1	<b>s.sz.</b>	<b>Gyűjtőút neve</b>
2	1.	Zsilip utca Váci út – Duna sor közötti szakasza

4. melléklet a .../2018. (...)Főv. Kgy. rendelethez

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

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

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

1) A 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet napi fogyasztási cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírásai figyelembe vételével

5. melléklet a .../2018. (...)Főv. Kgy. rendelethez

Építmények rendeltetésszerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

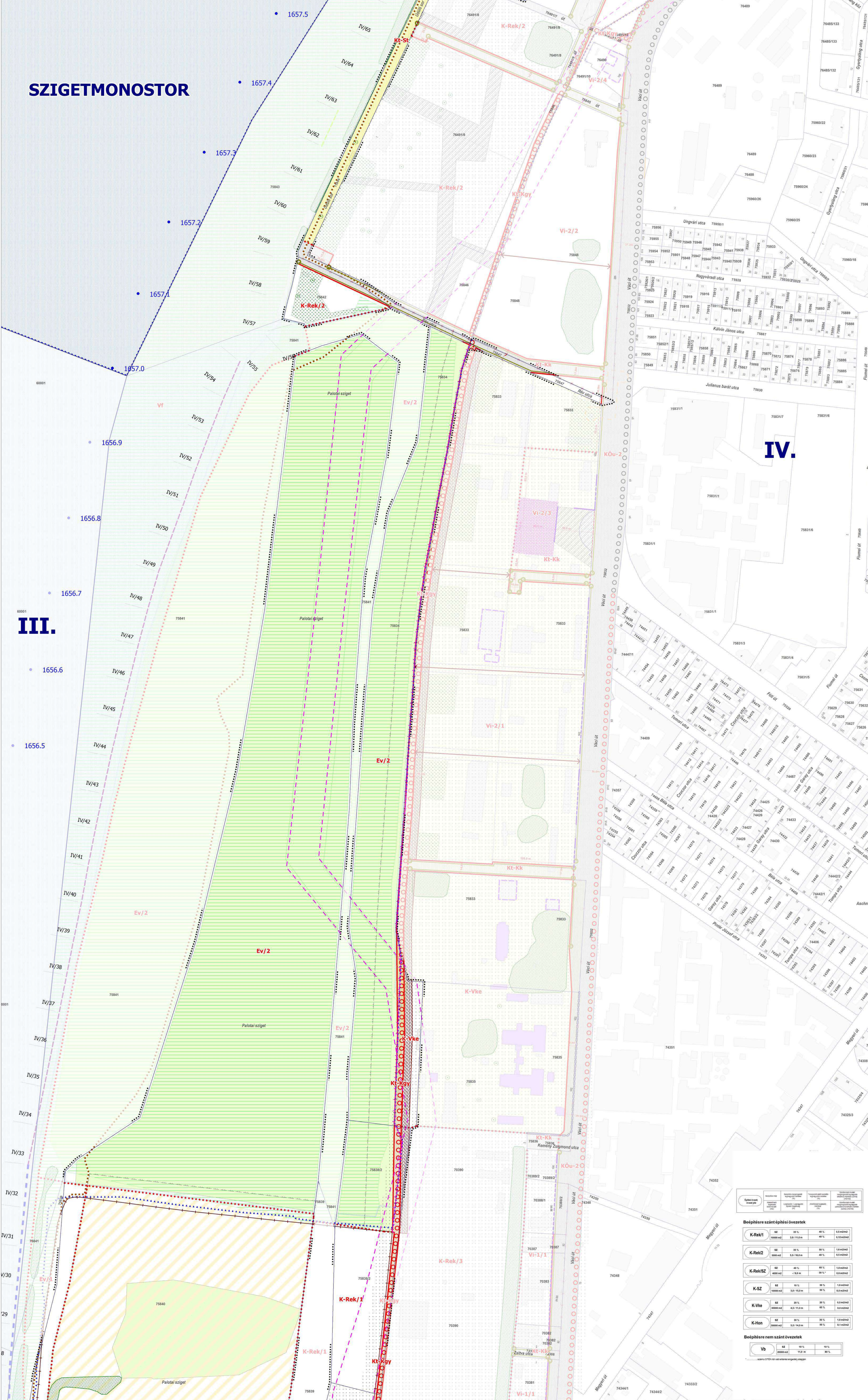
		A	B
1	s.sz.	Funkció	A
2	1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
3	2. a.	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
4	2. b.	Kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	Az árusítótér minden megkezdett 500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







**SZIGETMONOSTOR**



**KÖTELEZŐ ÉRVÉNYŰ ELEMEK**

- A SZABÁLYOZÁS ALAPJELEMEI**
- Abt. Szabályozási vonal
  - Abt. Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
  - Abt. Építési övezet, övezet határa
  - Abt. Építési övezet, övezet jel
  - Kötérletek övezete
  - Folyókák medre és partja-övezet (P)
- A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS JELEMEI**
- Javasolt, felülethez kötött szabályozási vonal
  - Megszüntetett jel
  - Építési helyen belüli védőterület
  - Kötérlet felállítás
  - Megtartandó értékes faanyag / megtartandó értékes faanyag
  - Megtartandó értékes faanyag, faállomány
  - Telkek zöldségültetvény területének része
  - Biztosítandó gyalogos kapcsolat
  - Duna-parti városias jellegű sétány
  - Duna-parti természetközeli sétány
  - Megelőző övezetet kiegészítő infrastruktúra
  - Közelítő számú szűrtelítési parthasználati kapcsolatot nem biztosít
  - Vízvédelmi védelem okából tiltott parthasználat
  - Természeti védelem okából tiltott parthasználat
  - Közös ingatlanok szomszédos építési szabályozási terület parthasználat
  - Szabályozási terület határa
- VEDELEM KÖRÜLTARTÁS KÖTELEZETTSÉGE**
- I. Országos természetvédelmi művelési terv
  - Műemlék helye / Műemlék
- A terület egészére meghatározott rögzített víznyelő terület (Forrás: Országos Környezetvédelmi és Széltudományi Központ 2016. 07. 08.)
- II. Táj- és természetvédelem**
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyóvíz-övezet
  - Tájegységek szomszédos környezetvédelmi terület-övezete
  - Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterület
  - Helyi jelentőségű védett természeti terület
- III. Egyéb kötelező elemek**
- Vízvédelmi terület (Békésújfalvi)
  - Vízvédelmi terület (Hidrogeológiai A/B)
  - Nagyvízi meder terület
  - Közelítő számú szűrtelítési parthasználati kapcsolatot nem biztosít
  - Gyógyfürdői utak és főútvonalak külterületi szakaszának védettsége (1998. évi I. törvény alapján)
  - Vadonvadász-terület (253/1997 (XII.20.) Korm.rendelet alapján)
- IV. Környezetvédelem**
- Nagyüzemi szennyvíz tisztítási üzem
  - Szennyvíztisztító
  - 120 kV-os légvezeték villamos energia felszóló hálózat biztonság-övezete

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK - DKÉSZ TERÜLETE**

- A SZABÁLYOZÁS ALAPJELEMEI**
- Abt. Szabályozási vonal
  - Abt. Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
  - Abt. Építési övezet, övezet határa
  - Abt. Építési övezet, övezet jel
  - Kötérletek övezete
  - Folyókák medre és partja-övezet (P)
- A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS JELEMEI**
- Javasolt, felülethez kötött szabályozási vonal
  - Megszüntetett jel
  - Építési helyen belüli védőterület
  - Kötérlet felállítás
  - Megtartandó értékes faanyag / megtartandó értékes faanyag
  - Megtartandó értékes faanyag, faállomány
  - Telkek zöldségültetvény területének része
  - Biztosítandó gyalogos kapcsolat
  - Duna-parti városias jellegű sétány
  - Duna-parti természetközeli sétány
  - Megelőző övezetet kiegészítő infrastruktúra
  - Közelítő számú szűrtelítési parthasználati kapcsolatot nem biztosít
  - Vízvédelmi védelem okából tiltott parthasználat
  - Természeti védelem okából tiltott parthasználat
  - Közös ingatlanok szomszédos építési szabályozási terület parthasználat
  - Szabályozási terület határa
- VEDELEM KÖRÜLTARTÁS KÖTELEZETTSÉGE**
- I. Országos természetvédelmi művelési terv
  - Műemlék helye / Műemlék
- A terület egészére meghatározott rögzített víznyelő terület (Forrás: Országos Környezetvédelmi és Széltudományi Központ 2016. 07. 08.)
- II. Táj- és természetvédelem**
- Országos ökológiai hálózat - ökológiai folyóvíz-övezet
  - Tájegységek szomszédos környezetvédelmi terület-övezete
  - Országos Erdőállomány Adattár szerint erdőterület
  - Helyi jelentőségű védett természeti terület
- III. Egyéb kötelező elemek**
- Vízvédelmi terület (Békésújfalvi)
  - Vízvédelmi terület (Hidrogeológiai A/B)
  - Nagyvízi meder terület
  - Közelítő számú szűrtelítési parthasználati kapcsolatot nem biztosít
  - Gyógyfürdői utak és főútvonalak külterületi szakaszának védettsége (1998. évi I. törvény alapján)
  - Vadonvadász-terület (253/1997 (XII.20.) Korm.rendelet alapján)
- IV. Környezetvédelem**
- Nagyüzemi szennyvíz tisztítási üzem
  - Szennyvíztisztító
  - 120 kV-os légvezeték villamos energia felszóló hálózat biztonság-övezete

**TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK**

- Védett természeti terület
- Nagyszámú szűrtelítési parthasználati kapcsolatot nem biztosít
- Tervezési területen kívül KÉSZ-ben megvalósított javasolt szabályozási vonal
- Javasolt felület
- Javasolt megszűnés
- Javasolt területi gyalogos kapcsolat
- Folyókák medre és partja-övezete
- Víznyelő terület
- Víznyelő terület
- Felsőmeder terület
- Polterő terület
- Felsőmeder terület
- Felsőmeder terület
- Felsőmeder terület

**ALAPTÉRKÉPELEMEK**

- Tessalár
- Helyrajz szám
- Épület

Bételezés	Alap	Magasság	Terület	Építési	Építési
K-Rek/1	Ké	30%	30%	10	10
K-Rek/2	Ké	30%	30%	10	10
K-Rek/3	Ké	30%	30%	10	10
K-Sz	Ké	30%	30%	10	10
K-Vke	Ké	30%	30%	10	10
K-Hon	Ké	30%	30%	10	10

**Bételezésre nem szánt övezetek**

Vb

**ÁLLAMI ALAPADATOK FELHASZNÁLÁSÁVAL KÉSZÜLT.**

<b>B F V T Kft.</b> BUDAPEST FŐVÁROS VÁROSEPÍTÉSI TERVEZŐI KFT.	MUNKÁK MEGNEVEZÉSE:	Duna-parti építési szabályzat IV. ütem Újpest	TERVEZŐ:	DKÉSZ
	RAJZMEGNEVEZÉS:	SZABÁLYOZÁSI TERV	DÉSZ	
	ÜGYVEZŐ:	Albrecht Ute		
TELEFONTERVEZÉS:	Abraham Ute TITK: 01-4917	Teremly Viktória		
KÖZLEKEDÉS:	Perő Zoltán TITK: 01-2321	Szűcs Dániel		
KÖZVEZÉS:	Szűcs Viktória TITK: 01-1616	Ónodi Imola		
KÉNT-ÉS TÁJTERVEZÉS:	Zsáry David TITK: 01-5207	Ónodi Imola		

DOKUMENTUM: KÉSZ-24  
MÉRET: M=1:2000  
DÁTUM: 2018. március







