



BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET

# ÚJPEST VÁROSKÖZPONT 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 .....	9
IV. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI .....	9
V. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI .....	9
9. A beépítésre vonatkozó előírások .....	9
10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés.....	10
11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások.....	11
12. A terepszint alatti beépítés szabályai .....	11
13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése .....	12
VI. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK .....	12
14. A kötöttpályás közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályok .....	12
15. P+R parkoló létesítés szabályai.....	13
16. Egyéb előírások.....	13
VII. FEJEZET A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI .....	13
17. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai .....	13
18. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai .....	15
MÁSODIK RÉSZ .....	15
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI .....	15
VIII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA .....	15
19. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások.....	16
IX. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI .....	16
X. FEJEZET KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK .....	17
20. Kisvárosias lakóterületek általános előírásai (Lk) .....	17

21.	Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület (Lk-1/IV-3) .....	17
XI.	FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: VÁROSKÖZPONT TERÜLETEK .....	19
22.	Mellékközpont területek (Vt-M/IV-3).....	19
23.	Kiemelt jelentőségű helyi központ terület (Vt-H/IV-3) .....	22
XII.	FEJEZET VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNY TERÜLETEK .....	25
24.	Intézményi területek általános előírásai (Vi) .....	25
25.	Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (Vi-1/IV-3) .....	26
26.	Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-3) .....	26
XIII.	FEJEZET GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET .....	27
27.	Kereskedelmi szolgáltató területek általános előírásai (Gksz).....	27
28.	Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-3).....	27
HARMADIK RÉSZ.....		28
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI .....		28
XIV.	FEJEZET AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA .....	28
XV.	FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK .....	28
29.	Közlekedési területek általános előírásai (KÖu, Kt-KÖu) .....	28
XVI.	FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK.....	29
30.	Zöldterületek általános előírásai (Zkp, Kt-Z) .....	29
31.	Közparkok, közkertek területe (Zkp/IV-3/Kp, Zkp/IV-3/Kk) .....	30
32.	Fásított köztér, sétány (Kt-Z/IV-3/Fk, Kt-Z/IV-3/Fs) .....	30
XVII.	FEJEZET EGYÉB KÖZTERÜLETEK .....	30
33.	Burkolt köztér (Kt-E/IV-3/Bt) .....	30
NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK .....		31
34.	Hatályba lépés .....	31
35.	Hatályon kívül helyező rendelkezések .....	31
A RENDELET MELLÉKLETEI.....		33

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**.../2018.(... ..) számú rendelete**  
**Budapest Főváros IV. kerület**  
**3. számú, Újpest városközpont városszerkezeti egység**  
**Kerületi Építési Szabályzatáról**

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

**ELSŐ RÉSZ**  
**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**I. FEJEZET**  
**ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK**

**1. A rendelet alkalmazása és hatálya**

**1. §**

- (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros IV. kerület Újpest közigazgatási területén az 1. sz. mellékletben lehatárolt 3. számú városszerkezeti egység: Újpest városközpont területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési munkát végezni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani a rendelet, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.
- (3) A rendelet hatálya alá tarozó 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 foglalt rendelkezésekkelegyütt kell alkalmazni.
- (4) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.

**2. §**

- (1) A rendelet mellékletei:
  - a) 1. melléklet: A településszerkezeti egységek területi lehatárolása;
  - b) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
  - c) 3A. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek;

- d) 3B. melléklet: Szabályozási terv – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek;
- e) 4. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsitárolók száma;
- f) 5. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma;
- g) 6. melléklet: Megtartásra javasolt épületek;
- h) 7. melléklet: Elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
- i) 8. melléklet: Műhely rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek

## 2. Értelmező rendelkezések

### 3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. **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 7. mellékletben felsorolt bejelentés-köteles gazdasági tevékenységek. A tevékenység céljára szolgáló főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m<sup>2</sup>-t, és a gazdasági tevékenység végzése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
6. **Közhasználat céljára átadott terület:** Telek - erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználat számára – korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással – megnyitott része.
7. **Lakótelepi közterület:** az úszótelkes telepszerű lakótelepek közterületi telkeinek összterülete.
8. **Melléképület:** a fő épületet kiszolgáló, kiegészítő funkciójú önálló épület:
  - a) járműtároló (személygépkocsi-, motorkerékpár-, kerékpár-, csónak- és kertimunkagép-tároló),
  - b) háztartással kapcsolatos tároló, nyári konyha, mosókonyha, szárító,
  - c) műhely
  - d) tüzelőanyag, szerszámkamra,
  - e) sport funkciójú épület, építmény.
9. **Mélygarázs:** a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára kialakított önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.
10. **Önálló parkolási létesítmény:** nem közlekedési területbe tartozó, egy helyrajzi számon nyilvántartott telken járműtárolás céljára szolgáló, terepszint alatti, valamint feletti építmény (mélygarázs, parkolóház).
11. **Saroktelek:** Az az építési telek, amelyet legalább két szomszédos oldalhatára mentén közút, vagy közhasználat céljára átadott magánút határol.
12. **Sorgarázs:** egymás mellé sorolt több egységből álló, önálló garázsépítmény.

13. **Szintterületi mutató (szm):** az összes építhető szintterület és a telekterület hányadosa, melynek értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető – parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
14. **Szociális bérlakás építése:** olyan új lakóépület építése vagy már meglévő épületben olyan lakás kialakítása,
- 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
  - amely esetében a lakóépület felépítésére vagy a lakás kialakítására az Önkormányzat Képviselő-testülete által elismert szociális bérlakás-építési program keretében kerül sor
15. **Útsorfa:** 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

---

## II. FEJEZET

### KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

---

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

##### 4. §

- (1) A közterületen, vagy *közhasználat céljára átadott területen* elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.
- (2) Közterületen, vagy *közhasználat céljára átadott területen* építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (3) Előkert nélküli meglévő beépítés esetén a közterület felől az épületbe vezető külső lépcső közterületen részben, vagy egészben akkor létesíthető, ha a szabályos szélességű lépcső és a gyalogosok biztonságát szolgáló korlát együttes szélessége mellett is legalább 1,5 m-es, közterületi parkolásra még részlegesen sem igénybe vehető *gyalogos járdafelület* marad.
- (4) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső a 3,0 m-nél keskenyebb *gyalogos járdafelülettel* rendelkező közterületen nem létesíthető.
- (5) Közterületen kutyafuttató egészségügyi és hitéleti rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától mért 50 m távolságon belül nem alakítható ki.
- (6) A terepszint alatt az aluljáróhoz csatlakozóan, annak részeként kereskedelmi és szolgáltató építmények is kialakíthatók.
- (7) Az aluljáróból a szomszédos övezetekben megvalósuló önálló épületben kialakított, közforgalmú kereskedelmi és szolgáltató önálló rendeltetési egységek közvetlen megközelítése kialakítható.

#### 4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

##### 5. §

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

- (2) A KÖu és Kt-KÖu/IV-3/1 övezeti jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.
- (3) A Kt-KÖu/IV-3/2 övezeti jelű utcák, valamint a Kt övezeti jelű terek legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.
- (4) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál ettől csak abban az esetben lehet térni, amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését,.
- (5) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra, kivéve a járdavonal mellett, az útszegély mentén létesítendő parkolókat.

## **5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás**

### **6. §**

- (1) Közterület felett az egyes építményeket összekötő, vagy konzolosan túlnyúló építményrészt kialakítani kizárólag a szabályozási tervlapon „közterület feletti épületrész” elemmel jelölt terület felett lehet, az alábbi feltételekkel:
  - a) az építményrészek párkánymagasságának értékét – amennyiben az összekötött építmények párkánymagassága nem azonos – az alacsonyabb épület párkánymagasságához igazodva kell meghatározni,
  - b) a közterület feletti építményrészek kizárólag átközlekedés céljára létesíthetők,
  - c) a közterület feletti építményrészek bruttó szintterületének értékét a kapcsolódó építési övezetekben megengedett bruttó szintterületi érték számítása során mindkét kapcsolódó építési övezetbe sorolt ingatlanhoz egyenlő részben kell beszámítani,
  - d) az építményrészek alatti – a rendezett terepszinthez viszonyított – szabad belmagasság legalább 6,0 m kell legyen,
  - e) az építéshez a közterület tulajdonosának, kezelőjének hozzájárulása szükséges.
- (2) Közterület alá építményrész a KÖu-2/IV-3 és KÖu-3/IV-3 jelű övezet mentén nem nyúlhat.
- (3) Közterületi előlépcső felett a közterületi gyalogos úrszelvény magasságát szerkezeti elemmel nem szűkítő esővédő 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
    - 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 árkad, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (3) A 30,0 méternél hosszabb, közforgalom számára megnyitott magánút zsákutcaként történő kialakítása esetén, a zsákutca végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) visszafordulási lehetőséget kell kialakítani. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

---

**III. FEJEZET**  
**EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK**

---

**7. Telekalakítás**

**8. §**

- (1) Közterületi szabályozással, valamint magánút kialakítással érintett teleknek a szabályozási terv szerint közterületté, vagy magánúttá váló részén álló (a szabályozási terv alapján bontandó) épület szintterülete nem növelhető.
- (2) A területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet.
- (4) A különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek nem egyesíthetők.
- (5) Lakóépület elhelyezése céljából új úszótelek nem alakítható ki.
- (6) 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 rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott 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 nyomvonala 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,
  - b) a telekalakítást követően valamennyi érintett telek megfelel a jelen rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek, és
  - c) a közüzemi berendezés előírt védőtávolsága nem korlátozza a telekalakítással érintett további tel(k)ek meglévő épületeinek rendeltetésszerű használatát és az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztését



## 8. Elővásárlási jog

### 9. §

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

---

## IV. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

---

### 10. §

- (1) A területen egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen terepszint feletti távhővezeték nem létesíthető.
- (3) Feleslegessé vált közműhálózatot, szolgáltató hálózatot, vagy létesítményt el kell távolítani, felhagyott vezeték, vagy létesítmény nem maradhat sem a földben, sem a föld felett.
- (4) Közterületen felszín alatti megújuló energia-hasznosítás műtárgyai, építményei bárhol elhelyezhetők.
- (5) Minden 25 m<sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m<sup>2</sup>-enként) valamint 25 m<sup>2</sup> burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat szerint.
- (6) Teljes közművesítettség energia közműveinél a gáz vagy távhő közüzemi vagy közcélú szolgáltatásai egyedi, megújuló energiaforrások felhasználásával is biztosíthatók.
- (7) A nagyvízmeder-él mentett oldalán, a mentett oldalon 110 m-es sávban, fakadóvízzel veszélyeztetett területen a mértékadó árvízszint alatti építkezés csak annak figyelembe vételével végezhető.
- (8) A Vt-M/IV-3/K, Vt-M/IV-3/1, Vt-M/IV-3/2, Vt-M/IV-3/3, valamint Vt-M/IV-3/4 jelű építési övezetekben új beépítés esetén a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

---

## V. FEJEZET ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

---

### 9. A beépítésre vonatkozó előírások

#### 11. §

- (1) Zártsorú 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 hátralejtetése, közterület felé nyitott udvar és épületköz kialakítása – a telek belseje felé – megengedett, oly módon, hogy
  - a) az épület homlokzatának legalább a 75%-át az építési vonalra kell elhelyezni,
  - b) az épület hátralejtetése 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 távolabb eső homlokzat hosszának maximum 25%-án.
- (3) A lakó és vegyes területek építési övezeteinek telkein – a két közterület között átmenő telek és az övezeti előírás eltérő szabályozása kivételével – minden legkisebb kialakítható telekméret után legfeljebb egy főépület létesíthető.
- (4) Az építési hely meghatározásakor az OTÉK elő-, oldal- és hátsókerterekre vonatkozó előírásait kell betartani az övezeti előírások eltérő, valamint a 3/A. melléklet rendelkezésének hiányában.
- (5) A hátsókert mértéke, amennyiben a szabályozási terv másképp nem jelöli 0 m-re csökkenthető
  - a) zárt sorú beépítés esetében ott, ahol a kialakult tűzfalakhoz – a tűzfalak takarása érdekében – csatlakozni kell, valamint
  - b) abban az esetben, ha a telek 100 %-os beépítettsége megengedett.
- (6) Az előkertben – a jogszabályban szereplő melléképítményeken, valamint személybejárat előtti fedett előtéren túlmenően – sem önálló építményként, sem épület részeként nem helyezhető el lábön álló kerti tető.
- (7) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé *sorgarázs* nem helyezhető el.
- (8) Saroktelket is érintő telekegyesítés esetén a *saroktelek* kedvezményes beépítési paraméterei – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret kétszeresének megfelelő telekterület mértékéig (terület-hányadra) alkalmazhatók.
- (9) A területen üzemanyag-töltő állomás sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (10) Önállóan, vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke) sírhely, krematórium kialakítása kizárólag akkor megengedett, amennyiben az építési övezet előírásai arról külön rendelkeznek.
- (11) A területen haszonállat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

## 12. §<sup>1</sup>

- (1) A zárt sorú beépítésű móddal szabályozott Vt-M, Vt-H, valamint Vi-1 jelű építési övezetek területén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a beépítés mértéke a földszinten elérheti a 100 %-ot, ha ezeken a szinteken intézmény, közintézmény, vagy járműtároló kerül kialakításra, de az e feletti emeletek szintenkénti bruttó alapterülete és a telek területének aránya nem lehet nagyobb az övezetben meghatározott megengedett beépítés mértékénél.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti 100%-os beépítés esetén, valamint a terepszint alatti beépítés kihasználtságától függően – az övezet eltérő, vagy kiegészítő rendelkezései hiányában – az építési övezet területén előírt teljes értékű legkisebb zöldfelület zöldtetővel is biztosítható.

## 10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés

### 13. §

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

<sup>1</sup> BP/1002/00116-2/2018 ügyiratszámú OTÉK-tól való eltérési engedély alapján.

- a) a bővítés eredményeként kialakuló beépítés módja illeszkedik a környező ingatlanok kialakult vagy átalakuló beépítéséhez, valamint
  - b) a közvetlenül szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem zavarja és nem korlátozza a lehetséges fejlesztését.
- (2) Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő bővítése megengedett.
- (3) Az értékvédelem bármely fajtája alá vont építészeti érték, valamint a 6. sz. melléklet szerinti épület esetén a legkisebb beépítési magasságra vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.
- (4) Az építési helyen alapterületének egy részével kívül álló, vagy egyéb okok miatt bontandónak ítélt meglévő magastetős lakóépület tetőtere kizárólag abban az esetben építhető be, ha nem eredményezi új rendeltetési egység létrejöttét.

## **11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások**

### **14. §**

- (1) A KÖu, Kt-KÖu/IV-3/1, Kt-E és Kt-Z jelű jelű övezetek mentén, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek
- a) a Vi-1, Vi-2, Vt-H és Lk-1 jelű építési övezetekbe tartozó telkeken, többszintes épületek földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 40 %-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen,
  - b) új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a közterület mentén
    - ba) előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3 m szélességet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén a Vi és Vt jelű építési övezetekben legalább 3,0 m, az Lk-1 jelű építési övezetekben legalább 0,9 m kell legyen,
    - bb) 3 m szélességet meghaladó méretű előkert esetén a Vi és Vt építési övezetekben legalább 3,0 m kell legyen, az Lk-1 jelű építési övezetekben 0,0 m is lehet,
    - bc) az igazolhatóan 1950 előtt épült lakóépület eredeti nyílászáró renddel és vakolatarchitektúrával megtartott teljes, utcai homlokzata esetén, az eredeti 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**

### **15. §**

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

- a) az előkertben – az jogszabályban megengedett építményeken túlmenően – csak épületben, épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépkocsitároló, a lakásokhoz tartozó tárolóhelyiség 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 mértékeindokolja, vagy a csatlakozási szabályok alkalmazása nem teszi lehetővé az érvényesítését.
- (2) Terepszint alatti beépítés a szabályozási terven – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt terület alatt nem létesíthető.

### 13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

#### 16. §

- (1) Hátsókertben újonnan elhelyezett *melléképület*(ek) és melléképítmény(ek) összevont szélessége nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50 %-a.
- (2) *Melléképület*– az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között – az építési helyen belül vagy a műhely és a sport funkció kivételével a hátsókertben helyezhető el.
- (3) Meglévő beépítés esetén *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 be nem építhető része” elemmel jelölt területen *melléképület* nem létesíthető.

---

## VI. FEJEZET

### KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK

---

#### 14. A kötöttpályás közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályok

#### 17. §

- (1) A metróvonal műtárgyainak védősávjában (a műtárgy szélétől 12,0 – 12,0 méteren belül) építmény csak a metró kezelőjének hozzájárulását követően, a biztonsági követelmények betartásával helyezhető el. A védősávok ábrázolását a rendelet 3B. melléklete tartalmazza.
- (2) Építési övezet telkén lévő metró felszíni műtárgyak (szellőzők) átépítése, épületen történő átvezetése megengedett a műtárgy kezelőjének a hozzájárulásával.

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

#### **15. P+R parkoló létesítés szabályai**

##### **18. §**

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

#### **16. Egyéb előírások**

##### **19. §**

- (1) Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely nem létesíthető.

---

### **VII. FEJEZET**

#### **A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI**

---

#### **17. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai**

##### **20. §**

- (1) A rendelet hatálya alá tartozó terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a személygépjármű elhelyezés, parkolóhely-létesítési kötelezettség szempontjából három kategóriára oszlik:
- a) Városközponti területek: a Vt-M, Vt-H, Vi-1 és Vi-2 jelű építési övezetek;
  - b) Lakóterületek: Lk-1 jelű építési övezetek;
  - c) Vegyes területek: az a)-b) pontokban fel nem sorolt építési övezetek.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 4. mellékletben meghatározottak szerinti mértékben, a rendeletben meghatározott esetek kivételével az ingatlanon belül kell teljesíteni.
- (3) A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendőek. Vegyes rendeltetésű épület esetében a fejlesztés teljes parkolóhely igényét a különböző rendeltetésekhöz tartozó egyedi parkolóhely számokat összesítve kell meghatározni.
- (4) A számítással kapott parkolóhely értékek számának minimális mértékénél több parkolóhely is kialakítható.
- (5) Az 1 hektár feletti zöldterületek kivételével a beépítésre nem szánt övezeteken elhelyezendő rendeltetések esetében nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.

##### **21. §**

- (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség – az (4) és (5) bekezdés szerinti esetekben – részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltására, telken kívüli – 500 m-en belüli közterületi parkolóban és parkoló építményben, vagy önálló nem közterületi parkoló építményben történő – parkolással való kiváltására, valamint parkolóhely létesítési 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, vagy forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
  - c) a telek geometriai méretei (keskeny telekszélesség vagy kis telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;
  - d) a telek kizárólag meglévő, vagy a kerületi szabályozási tervben tervezett gyalogos utcáról közelíthető meg gépjárművel;
  - e) a telken értékvédelem bármely fajtája alá vont épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
  - f) a telken a 6. mellékletben felsorolt épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
  - g) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet található, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
  - h) egyházi épülettel, vagy temetkezéssel kapcsolatos fejlesztés történik;
  - i) meglévő bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;
  - j) meglévő nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi egység vagy, létesítmény fejlesztés történik;
  - k) meglévő sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység vagy, létesítmény fejlesztés történik;
  - l) meglévő strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység vagy, létesítmény fejlesztés történik;
  - m) a már meglévő úszótelken elhelyezkedő épület esetében az épület bővítése, vagy a rendeltetési egységeinek, valamint az épület egészének rendeltetésváltoztatása történik;
  - n) az Lk-1 jelű kisvárosias zárt sorú, vagy kialakult beépítési móddal szabályozott építési övezetek területén, valamint kizárólag azon zárt sorú beépítési móddal szabályozott Vt-H és Vi-1 jelű építési övezetek területén, ahol a lakófunkció is megengedett, a meglévő épület közterület felőli épületraktusában, valamint a földszinten kialakított nem lakó egység fejlesztése történik legfeljebb 200 m<sup>2</sup> alapterületen.
- (5) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli mértékének legfeljebb 50%-nak teljesítésétől a közterületi parkolásról szóló helyi rendeletben szabályozottak szerint lehet eltekinteni, ha:
- a) új szociális bérlakás építése, meglévő bővítése történik;
  - b) új bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység építés történik;
  - c) új nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi létesítmény építés történik;
  - d) új sportolás célját szolgáló telken önálló rendeltetési egység építés történik;
  - e) új strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység építés történik;

- f) Lk-1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületen a közterület felőli épületraktusban, a földszinten kialakított nem lakó egység fejlesztés történik 200 m<sup>2</sup> feletti alapterületen.
- (6) A (4) és az (5) bekezdésben fel nem sorolt egyéb esetekben a parkolóhely-letésítés teljesítése alól kedvezmény mértéke legfeljebb a kiszámított parkolóigény 12 %-a, de legfeljebb 9 parkolóhely lehet.
- (7) Emeleőszerkezetes parkoló-berendezésen, parkológépen biztosított parkolóhely
- a) kizárólag épületen belül, vagy építményben, és csak személygépkocsi elhelyezése céljából kizárólag az önálló gépjármű használatot biztosító létesíthető;
  - b) a 4. számú melléklet szerinti minimálisan előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 20 %-ának mértékéig létesíthető;
  - c) a 4. számú melléklet szerinti minimálisan előírt számú parkolóhely számon felüli mértékre vonatkozóan számbeli korlátozás nélkül létesíthető;
  - d) önálló parkolóházban, önálló teremgarázsban korlátozás nélkül létesíthető.

## 18. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

### 22. §

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

## MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

### VIII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

#### 23. §

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

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

### **19. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások**

#### **24. §**

- (1) Az egyes építési övezetekben az előírt mértékű legkisebb zöldfelület nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.
- (2) A 3/A. mellékleten „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” elemmel jelölt területen
- a meglévő faállományt meg kell tartani, pusztulás esetén pótolni kell,
  - a telekhatár melletti zöldfelületen 1 sor cserjesávot kell telepíteni és fenntartani.

---

## **IX. FEJEZET**

### **LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI**

---

#### **25. §**

- (1) A lakóterületi építési övezetek területén elhelyezhető épület - a lakóterületeken elhelyezhető rendeltetéseken túl – műhely rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) A lakóterületi építési övezetek területén
- ipar, raktározás, valamint nagykereskedelem,
  - nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási helyiség,  
sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (3) Az épületben lévő lakások és közös helyiségek nem a lakhatással összefüggő célra való rendeltetés-módosítása csak abban az esetben valósítható meg, ha ez a meglévő lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarja (jelentős ügyfélforgalom, zaj, hulladék), és a tevékenység folytatásához a jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók.
- (4) Lakóterületen kizárólag a Kt-KÖu/IV-3/1 övezet menti teleksorban helyezhető el 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.
- (5) Vegyes rendeltetésű épületben kereskedelmi, vagy szolgáltató rendeltetést elhelyezni, vagy ilyen célra helyiséget átalakítani csak az épület(ek) földszintjén lehet.
- (6) Lakóterületen – az egyes építési övezetekre vonatkozó eltérő rendelkezések hiányában – a melléképitmények közül:
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
  - hulladéktartály-tároló,
  - kerti építmény,
  - zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (7) Lakóterület bármely telkén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – egy főépület helyezhető el.



## 26. §

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

---

## X. FEJEZET KISVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

---

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

## 27. §

- (1) Az építési övezetek területén lakóépületben kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető.
- (2) Új épület elhelyezése esetén a *melléképületek* közül kizárólag járműtároló létesíthető.
- (3) Az építési övezetekben
  - a) önálló parkolóház,
  - b) emeleti teremgarázsnem létesíthető.
- (4) A Kt-KÖu/IV-3/1 és Kt-Z jelű jelű övezetek mentén létesülő többszintes épületek földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 40 %-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és intézmény célú hasznosításra szolgáló helyiséget kell kialakítani,
- (5) Két közterület között átmenő telek beépítése esetén két főépület is elhelyezhető a határoló utcák felé úgy, hogy mindkét épület a határoló utcában kialakult beépítéshez igazodjon.
- (6) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
- (7) Új beépítés esetén a rendeltetésekhez előírt számú parkoló legalább 60 %-át épületen belül (a pincszinten vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület – a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető.
- (8) A telkek legfeljebb az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret háromszorosának megfelelő mértékig vonhatók össze.

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

## 28. §

- (1) Az **Lk-1/IV-3** jelű építési övezetek területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetek saroktelkek kedvezményes beépítési paramétereit legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékig (terület-hányadra) alkalmazhatók.

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

## 29. §

(1) Az **Lk-1/IV-3/1** és **Lk-1/IV-3/2** jelű építési övezet telkein

- a) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába
  - aa) 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 hátsókert mérete legalább 6,0 m;
- c) a hátsókertben és a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;
- d) saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembevéve, az illeszkedés szabályai szerint kell megvalósítani;
- e) az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek 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 legkisebb megengedett beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni;

(2) Az **Lk-1/IV-3/1** jelű építési övezet telkein minden 60 m<sup>2</sup>, sarok telek esetén 45 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

(3) Az **Lk-1/IV-3/2** jelű építési övezet telkein minden 75 m<sup>2</sup>, sarok telek esetén 60 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

(4) Az **Lk-1/IV-3/3** jelű építési övezetben

- a) a meglévő telkek területén a telek fő rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület – terepszint alatti teremgarázs, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kivételével – nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
- b) a meglévő épületek beépítettségét növelő bővítése nem megengedett;
- c) meglévő magastető beépítése kizárólag a meglévő rendeltetések bővítése céljából megengedett.

---

XI. FEJEZET  
VEGYES TERÜLETEK: VÁROSKÖZPONT TERÜLETEK

---

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

30. §

- (1) A **Vt-M/IV-3** jelű építési övezetek Budapest főközpontjának tehermentesítésére szolgáló, települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a mellékközponti területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) iroda,
  - b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
  - c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
  - d) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
  - e) szálláshely, vendéglátás,
  - 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.
- (1) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek –
- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület
  - b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
  - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
  - d) felszín feletti önálló gépkocsi-tároló
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (3) Az övezetek területén melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) kerti építmény, valamint
  - e) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (4) Az építési övezetek telkein megengedett rendeltetésű épületeken kívül egyéb, azokat kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- (5) Az építési övezetek területén új épület létesítése esetén
- a) a földszinten új lakó rendeltetés nem létesíthető;
  - b) lakás emeleti padlószint magassága – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – legalább +3,50 m felett lehet.

- (6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 80 %-át a főrendeltetésű épületen belül, valamint terepszint alatti építményben kell elhelyezni, az alábbiak szerint:
- a) a rendeltetésekhez tartozó előírt számú gépkocsi tárolók legalább 50%-át terepszint alatt kell elhelyezni;
  - b) a legfeljebb 8 lakásos, lakódomináns, épülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten elhelyezhető.
- (7) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
- (8) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

### 31. §

- (1) A **Vt-M/IV-3/K** jelű építési övezet a MAHART-házak (lakóépületek) építési övezete, ahol
- a) a meglévő telkek területén a telek fő rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület – terepszint alatti teremgarázs, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek kivételével – nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
  - b) a meglévő épületek bővítése nem megengedett;
  - c) meglévő magastető beépítése az övezeti előírások keretei között megengedett. Emeletráépítés, emeletráépítéssel járó tetőtér-beépítés akkor sem létesíthető, ha azt az övezetre előírt építménymagasság értéke egyébként lehetővé tenné.
- (2) A **Vt-M/IV-3/1** jelű építési övezetben
- a) a főrendeltetést kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el;
  - b) a lakófunkció is megengedett, de az épületek földszintjén – a meglévő lakó funkción túl – lakás céljára helyiségeket kialakítani (vagy ilyen célra helyiségeket átalakítani) nem lehet.
- (3) A **Vt-M/IV-3/2** jelű építési övezetben
- a) a lakófunkció is megengedett, de az épületek földszintjén, az épület közterülettel határos, illetve telken belül közhasználat céljára átadott területtel határos részén csak intézményi, kereskedelmi-szolgáltató funkció helyezhető el, lakás céljára helyiségeket kialakítani, vagy ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem szabad;
  - b) az épületek pinceszintjén csak gépkocsitároló, valamint a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek helyezhetők el;
  - c) kereskedelem-szolgáltatás legfeljebb a földszinten és első emeleten alakítható ki.
- (4) A **Vt-M/IV-3/3** jelű építési övezet vegyes beépítésű városközponti terület építési övezete, ahol
- a) magasház is létesíthető, oly módon, hogy
    - aa) az épület legmagasabb pontja – a rendezett terepszinttől mért – legfeljebb 45 m lehet;
    - ab) a magasépület 30,0 m feletti – önálló közlekedő maggal rendelkező – szintjeinek – több ilyen épületrész esetén külön-külön is megfelelő – nettó alapterületeiből számított átlagérték maximuma 750 m<sup>2</sup>, valamint legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből számított átlagérték maximuma 45 m lehet.
  - b) kereskedelem-szolgáltatás legfeljebb a földszinten és első emeleten alakítható ki, vendéglátás a legfelső szinten is kialakítható;
  - c) új épület létesítése esetén a lakófunkció is megengedett, azonban az épületek földszintjén kizárólag csak intézményi funkció, kereskedelmi rendeltetés létesíthető;
  - d) önálló parkolási létesítmény is létesíthető;

- e) a rendeltetési egységek, valamint létesítmények működéséhez szükséges számú parkoló 100 %-át – beleértve a vendégparkolókat is – terepszint alatti épületrészben/építményben kell elhelyezni;
- f) 300 férőhelyet meghaladó befogadóképességű garázs létesítés esetén legfeljebb két, homlokzatonként legfeljebb 7,5 m szélességű garázkapu létesíthető;
- g) lakás emeleti padlószint magassága +6,50 m felett létesíthető;
- h) az építési övezet területén előírt teljes értékű legkisebb zöldfelület – a terepszint alatti beépítés kihasználtságától függően – zöldtetővel is biztosítható, amelyet a kialakítandó teljes értékű legkisebb zöldfelület – akár 100%-nyi – nagyságával egyenértékű – OTÉK alapján számított – 81 cm termőréteg feletti, háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani.

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

- a) a meglévő telkek területén
  - aa) a telek fő rendeltetését kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
  - ab) a meglévő lakóépületek bővítése nem megengedett;
- b) új épület létesítése esetén
  - ba) önálló parkolási létesítmény is létesíthető;
  - bb) a lakófunkció nem megengedett;
  - bc) a rendeltetési egységek, valamint létesítmények működéséhez szükséges számú parkoló 100 %-át épületen belül kell elhelyezni.

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

- a) az övezet meglévő telkein melléképület, melléképítmény nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné;
- b) a járművek elhelyezését és tárolását az övezet „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területén, az övezeti előírásokat figyelembevéve lehet megoldani;
- c) az övezet „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területén megengedett építmények elhelyezésére a rendelet közterületen lévő építmények elhelyezésére vonatkozó előírásait az d) és e) pontokban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni;
- d) az övezet „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területén
  - da) park,
  - db) játszótér, a játszótérhez kapcsolódó, azt kiszolgáló épület, valamint
  - dc) sportpálya, gyalogút, kerékpárút,
  - de) felszíni parkoló,
  - df) terepszint alatti járműtároló (mélygarázs, beépítettséget nem növelő módon kialakított parkolólemez),
  - dg) lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő építmények létesíthetők.
- e) a „lakótelepi közterület” elemmel jelölt területen
  - ea) a terepszint feletti beépítés mértéke nem haladhatja meg a „lakótelepi közterület” összterületének 5%-át, és
  - eb) egy épület bruttó alapterülete legfeljebb 50 m<sup>2</sup> lehet, továbbá
  - ec) az épület megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet.

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

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

#### 32. §

- (1) A **Vt-H** jelű építési övezetek Újpest hagyományos kerületközpontjának építési övezetei, amelyek elsősorban lakó és olyan települési szintű rendeltetést magába foglaló épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakó rendeltetésre.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a mellékközponti területeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) igazgatási, iroda,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetés,
- d) kulturális, közösségi szórakoztató
- e) sport, valamint
- f) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
- g) egyéb lakó rendeltetés.

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

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület
- a) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
- b) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
- c) felszín feletti önálló gépkocsi-tároló

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

- (4) Az övezetek területén melléképítmények közül

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

helyezhető el.

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

#### 33. §<sup>2</sup>

- (1) A **Vt-H** jelű építési övezetekben meglévő zártudvaros beépítés esetén az udvar lefedése megengedett, de kizárólag abban az esetben, ha

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

- a) a lefedendő udvarban megőrzésre érdemes fás növényzet nem található, illetve a meglévő értékes növényzet megfelelő védelme biztosított,
  - b) a lefedés az érintett helyiségek használatát nem korlátozza, illetve biztosítani lehet, hogy azok továbbra is megfeleljenek a hatályos építési előírásoknak.
- (2) Az udvar lefedésére földszint felett kizárólag legalább 75 %-ban kertészeti elemekkel tetőkertként kialakított lefedéssel kerülhet sor, és csak abban az esetben, ha a földszinten nincs lakófunkció.
- (3) A (2) bekezdés szerinti tetőkert kialakításával együtt gondoskodni kell az annak fenntartását biztosító kiegészítő berendezések (locsoló-hálózat, illetve vízvezetetés) megvalósításáról is
- (4) Több szintet lefedő udvar csak üvegtetővel megoldással
- a) intézményi funkció esetén zártan,
  - b) lakófunkció esetén átszellőztetett módon létesíthető.
- (5) Az udvar lefedése nem számítandó bele a beépítés mértékébe, illetve a szintterületi mutató értékébe, ha az udvar teljes területe a gyalogos forgalom számára megnyitott, közhasználat céljára átadott területrészt.
- (6) Udvar üvegtetővel történő lefedése esetén a telekre előírt kötelező zöldfelület legkisebb mértékét nem kell érvényesíteni.

#### 34. §

- (1) Új beépítés esetén az épületek földszintjén, az épület közterülettel határos, illetve telken belül közhasználat céljára átadott területtel határos részén lakás nem létesíthető, ilyen célra meglévő rendeltetési egységet átalakítani nem szabad.
- (2) Új épület létesítése esetén az épület(ek) pincszintjén csak gépkocsi-, kerékpártároló, valamint a lakásokhoz, önálló rendeltetési egységekhez tartozó tároló-helyiségek helyezhetők el.
- (3) Új épület létesítése esetén az épületek közterülettel határos földszintjének
- a) a Kt-E/IV-3/Bt és KÖu-3/IV-3 övezetek menti részének legalább 50 %-át
  - b) egyéb közterületek menti részének legalább 30%-át
- portálszerűen megnyitott homlokzattal, illetve kirakatként kell kialakítani.

#### 35. §

- (1) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 80 %-át a főrendeltetésű épületen belül, valamint terepszint alatti építményben kell elhelyezni, az alábbiak szerint:
- a) a rendeltetésekhez tartozó előírt számú gépkocsi tárolók legalább 50%-át terepszint alatt kell elhelyezni;
  - b) a legfeljebb 8 lakásos, lakódomináns, épülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten elhelyezhetők.
- (2) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
- (3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

#### 36. §

- (1) A **Vt-H/IV-3/K1** és **Vt-H/IV-3/K2** jelű építési övezetek a Szent István téren található Polgármesteri Hivatal és az Egek Királynéja templom kialakult és hosszú távon megmaradó intézmények területeinek építési övezete, ahol
- a) a lakásépítés nem megengedett, kivéve legfeljebb két szolgálati lakás;

- b) további épületek, építmények elhelyezése nem megengedett, kizárólag a meglévő épületek bővítése, vagy az azokhoz szorosan kapcsolódó funkciók kialakítása és bővítése megengedett;
  - c) a meglévő telkeken melléképület nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné.
- (2) A **Vt-H/IV-3/S1** jelű építési övezetben a lakófunkció nem megengedett.
- (3) A **Vt-H/IV-3/S2** jelű építési övezet piac, vásárcsarnok elhelyezésére szolgáló speciális építési övezet, ahol
- a) kizárólag kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató funkciók, a létesítmények használatát kiegészítő egyéb rendeltetési egységek, valamint egyéb közösségi célú rendeltetési egységek helyezhetők el, a lakásépítés nem megengedett;
  - b) a szabályozási terven, az építési helyen belül meghatározott „*eltérő magassággal szabályozott építési hely*” elemmel jelölt területen az épület legmagasabb pontjának magassága 20,0 méter lehet.
  - c) az épület(ek) párkánymagassága a szomszédos épületekhez csatlakozó legalább 3 méteres sávban a csatlakozó homlokzat megengedett legnagyobb épület magasság értékénél magasabb nem lehet.
- (4) A **Vt-H/IV-3/S3** speciális építési övezet területén
- a) kizárólag kereskedelmi-, vendéglátó- és szolgáltató funkciók, a létesítmények használatát kiegészítő egyéb rendeltetési egységek, önálló parkolási létesítmény, valamint egyéb közösségi célú rendeltetési egységek helyezhetők el;
  - b) a lakásépítés nem megengedett.
- (5) A **Vt-H/IV-3/S4** és **Vt-H/IV-3/S5** jelű speciális építési övezet területén
- a) a földszint 100%-os beépítése akkor megengedett, ha a földszinti terület legalább 60 %-a, amely közvetlenül a közterülethez kapcsolódik, kereskedelmi vagy szolgáltató rendeltetésű helyiség;
  - b) új épület létesítése esetén lakás emeleti padlószint magassága +6,50 m felett lehet;
  - c) az építési övezet területén előírt teljes értékű legkisebb zöldfelület – a beépítés kihasználtságától függően – zöldtetővel is biztosítható, amelyet a kialakítandó teljes értékű legkisebb zöldfelület – akár 100%-nyi – nagyságával egyenértékű – OTÉK alapján számított – 81 cm termőréteg feletti, háromszintes növényállományú intenzív zöldtetőként kell kialakítani;
  - d) a gépkocsi tárolókat terepszint alatt kell elhelyezni.
- (6) A **Vt-H/IV-3/1**, **Vt-H/IV-3/2** és **Vt-H/IV-3/6** jelű építési övezetek területén
- a) a főrendeltetésű épületet kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el;
  - b) az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telek hátsókertje irányába
    - ba) a telek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és
    - bb) ahol azt a 3/A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az aa) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben az OTÉK szerinti hátsókert felőli építési határvonalig terjedhet, továbbá
    - bc) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető;



- c) a hátsókert mérete legalább 6,0 m;
  - d) a hátsókertben és a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki;
  - e) saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembevéve (csatlakozás) kell megvalósítani;
  - f) önálló garázsépület – a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető;
  - g) meglévő beépítés esetén a 2. melléklet legkisebb megengedett beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni;
  - h) Az övezetben a KÖu, valamint a Kt-KÖu/IV-3/1 övezet menti teleksorban helyezhető el 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 3000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.
- (7) A **Vt-H/IV-3/3** jelű építési övezet Szent István térrel határos telkeinek földszintjén csak intézményi, kereskedelmi-szolgáltató rendeltetésű helyiség alakítható ki.

---

**XII. FEJEZET**  
**VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNY TERÜLETEK**

---

**24. Intézményi területek általános előírásai (Vi)**

**37. §**

- (1) A **Vi** építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – az intézményterületeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:
- a) iroda,
  - b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
  - d) hitéleti rendeltetés,
  - e) sport, valamint
  - f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
  - g) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
  - h) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások megengedik.
- (3) Az építési övezetek területén
- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási rendeltetés,
  - b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetés,
  - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási rendeltetés,
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (4) Az övezetek területén melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
  - c) hulladéktartály-tároló,

- d) kerti építmény, valamint
- e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

- (5) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.
- (6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a rendeltetéshez tartozó személygépkocsi-parkoló legalább 80 %-át a főrendeltetésű épületen belül, valamint terepszint alatti építményben kell elhelyezni, az alábbiak szerint:
  - a) a rendeltetésekhez tartozó előírt számú gépkocsi tárolók legalább 50%-át terepszint alatt kell elhelyezni;
  - b) a legfeljebb 8 lakásos, lakódomináns, épülethez tartozó parkolók 100%-a földszinten elhelyezhető.
- (7) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

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

### **38. §**

- (1) A **Vi-1/IV-3** jelű építési övezetek területén övezetek területén
  - a) a megengedett épületek fő rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el;
  - b) a lakófunkció is megengedett, de az épületek földszintjén – a meglévő lakó funkción túl – lakás céljára helyiségeket kialakítani (vagy ilyen célra helyiségeket átalakítani) nem lehet.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

### **39. §**

- (1) A **Vi-1/IV-3/1** és **Vi-1/IV-3/2** jelű építési övezetek telkein új épület létesítése esetén az épületek közterülettel határos földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy
  - a) a Kt-Z/IV-3/Fk és KÖu-3/IV-3 övezetek menti részének legalább 50 %-án
  - b) egyéb közterületek menti részének legalább 30%-ánkereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezhetősége, valamint iroda és közintézmény célú hasznosítása biztosított legyen.

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

### **40. §**

- (1) A **Vi-2/IV-3/IZ** jelű építési övezet területe a városszerkezetben való elhelyezkedése vagy rendeltetése miatt jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgál, ahol
  - a) 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, vagy épület részét képező rendeltetési egység nem helyezhető el;
  - b) a létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót terepszinten is el lehet helyezni.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

---

**XIII. FEJEZET**  
**GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET**

---

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

**41. §**

- (1) Az építési övezetekben – amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetőek el:
- a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak,
  - b) kereskedelem,
  - c) ellátás, szolgáltatás,
  - d) kutatás, fejlesztés,
  - e) intézmény,
  - f) irodai,
  - g) szociális,
  - h) parkolási létesítmények.
- (2) Egy telken belül az (1) bekezdésben felsorolt bármely rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.
- (3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.
- (4) Az övezetek területén a melléképítmények közül – amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek – kizárólag
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
  - c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
  - d) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (5) A létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót – beleértve a saját tulajdonú tehergépjárművek elhelyezését szolgáló parkolót is – telken belül kell elhelyezni.
- (6) Az építési övezetekben az új épület – KÖu és Kt jelű övezetek felé néző – utca felőli párkánymagassága nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (7) Az építési övezetekben az egyes önálló épületeket úgy kell elhelyezni, valamint az összetett rendeltetésű épületeket, és az azokkal összefüggő, telken belüli gazdasági forgalmat, a szállítás és a rakodás felületeit úgy kell kialakítani, hogy az az esetleg szomszédos, valamint környező lakó- vagy intézményi főfunkciójú épületek rendeltetészerű használatát ne korlátozza.
- (8) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

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

**42. §**

- (1) A **Gksz-2/IV-3** jelű építési övezetek jellemzően a szabadon állóan beépített vagy beépíthető gazdasági területek építési övezetei.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 6. pontja tartalmazza.

#### 43. §

- (1) A **Gksz-2/IV-3/2** jelű építési övezet területén 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.
- (2) A **Gksz-2/IV-3/EN** jelű építési övezet területe kizárólag az energiaszolgáltatás létesítményeinek elhelyezésére szolgál, ahol kizárólag a tevékenységhez szükséges építmények, továbbá a tevékenységhez szorosan kötődő, azt kiszolgáló
  - a) szolgálati lakás,
  - b) iroda,
  - c) raktár,
  - d) jármű tárolóépítményei helyezhetők el.

## HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### XIV. FEJEZET AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

#### 44. §

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

### XV. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

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

#### 45. §

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

- (3) A KÖu-2/IV-3 és KÖu-3/IV-3 jelű övezetekben a terepszint alatti beépítés mértéke akár 100% is lehet, azonban kizárólag az (1) és (2) bekezdésben felsorolt elemek és azok terepszint alatti elemei, műtárgyai helyezhetőek el.
- (4) A **Kt-KÖu/IV-3/1** jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem sorolt gyűjtő utak és jelentősebb kiszolgáló (lakó) utak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (5) A **Kt-KÖu/IV-3/2** jelű övezet a más közlekedési övezetbe nem sorolt közutak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (6) Az **KÖu-2/IV-3** és **KÖu-3/IV-3** övezetbe sorolt főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
- (7) A **Vt-M/IV-3/K**, **Vt-M/IV-3/1**, **Vt-M/IV-3/2**, **Vt-M/IV-3/3**, és **Vt-M/IV-3/4** jelű építési övezetekben és övezetek mentén új beépítés esetén – a gazdasági területek kivételével – az egyéb mellékutakon (gyűjtő, kiszolgáló és lakó utak), valamint a közforgalom számára megnyitott magánúton a gyalogos infrastruktúra helyigényét legalább 2,0 méter szélességben, az építési övezettel határos oldalon biztosítani kell.
- (8) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 7. pontja tartalmazza.

---

## XVI. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

---

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

#### 46. §

- (1) Az övezetek területén elhelyezhető
  - a) a zöldterület fenntartásához szükséges építmény,
  - b) hírlapárusító kioszk,
  - c) virágárusító kioszk,
  - d) nyilvános illemhely,
  - e) a vendéglátás építményei közül a cukrászda, fagyraltozó (az üzemi egységek kivételével),
  - f) kegyeleti hely.
- (2) Az (1) bekezdésben felsorolt építmények számára önálló telek nem alakítható ki.
- (3) Az övezetekben telket kialakítani, és azon közutat, gyalogutat, parkolót létesíteni, valamint épületet, építményt - köztárgyak kivételével - elhelyezni csak közterület alakítási terv alapján lehet.
- (4) A zöldterületek területén kizárólag a
  - a) játszókert, sportkert, kutya-futtató,
  - b) kegyeleti hely,
  - c) közműlétesítmény, valamint
  - d) a balesetveszélyes területkeríthető le.

- (5) A zöldterületek területét a (6) bekezdésben foglalt kivétellel közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.
- (6) Az övezetben közhasználat elől elzárt terület kizárólag a (1) bekezdés f) pontjában foglalt rendeltetés számára alakítható ki, de a közhasználat elől elzárt terület a közkert összterületének 10%-át nem haladhatja meg.
- (7) Az övezetben lévő közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – legalább 3 m széles, kertépítészeti eszközökkel kialakított zöldsávval kell körbevenni.
- (8) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 8. pontja tartalmazza.

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

#### 47. §

- (1) A **Zkp/IV-3/Kp** jelű övezet a legalább 1 ha nagyságú, 80 méternél nagyobb oldalméretű közhasználatú közterületi zöldterület (közpark) övezete.
- (2) Az övezet területén önálló terepszint alatti mélygarázs is létesíthető.

#### 48. §

- (1) A **Zkp/IV-3/Kk** jelű övezet a jellemzően 1 ha-nál kisebb területű, egy meghatározott fő funkciót (játék, sport, pihenés stb.) szolgáló zöldterület (közkert) övezete.
- (2) Az övezet területén játszókert, pihenőkert, a 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb közkertben sportkert létesíthető.
- (3) Az övezet területén mélygarázs nem létesíthető.
- (4) Az övezetben a parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljából szabad létesíteni.

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

#### 49. §

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

#### 50. §

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

---

## XVII. FEJEZET

### EGYÉB KÖZTERÜLETEK

---

### 33. Burkolt köztér (Kt-E/IV-3/Bt)

#### 51. §

- (1) A **Kt-E/IV-3/Bt-1** jelű övezet a szilárd burkolattal ellátott, séta- és pihenőfunkciót szolgáló, valamint az idegenforgalom fogadására – állandó, vagy időszakos jelleggel – szervezett jelentős létszám

fogadására, rendezvények biztonságos lebonyolítására alkalmas városi díszterek, rendezvényterek övezete, ahol az alábbi építmények helyezhetők el:

- a) a köztér funkcióhoz és a rendezvénytér kialakításához-, működtetéséhez szükséges építmény,
- b) közlekedési és közmű építmény,
- c) terepszint alatti önálló gépjármű tároló,
- d) kereskedelmi épület,
- e) szolgáltató épület,
- f) vendéglátó épület,
- g) emlékmű,
- h) köztéri művészeti alkotás, valamint
- i) utcabútor.

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

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

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

## NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 34. Hatályba lépés

#### 52. §

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

### 35. Hatályon kívül helyező rendelkezések

#### 53. §

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/C. §-sal egészül ki:

„1/C. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 3. számú, Újpest városcsopont Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2018. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”.

#### 54. §

Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2008 (III. 28.) számú rendelete a Budapest IV. kerület – , Újpest 3. számú városszerkezeti egység (Váci út – József Attila u. – Attila u. – Deák Ferenc u. – István út – Király u. – Kassai u. – Munkásotthon u. – Berda

József u. – Mártírok útja – vasútvonal által határolt terület) kerületi szabályozási terve és a hozzá tartozó építési szabályzatának jóváhagyásáról.

55. §

Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függeléke „11/2008.(III.28.) 3. számú szerkezeti egység (Váci út – József Attila u. – Attila u. – Deák Ferenc u. – István út – Király u. – Kassai u. – Munkásotthon u. – Berda József u. – Mártírok útja – vasútvonal által határolt terület)” szövegrésze.



## A RENDELET MELLÉKLETEI