

# BUDAPEST

## *IV. KERÜLET, ÚJPEST* **SZÉKESDÜLŐ ÉS** **MEGYERI HÍDFŐ** *KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA*

*Jóváhagyandó munkarész*  
*Rendelet tervezet*

2018. augusztus

### **BIZOTTSÁGI VÉLEMÉNYEZÉSRE**

# 10.

számú  
városszerkezeti  
egység

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**xxx./2018. (xx. xx.) számú rendelete**  
**Budapest Főváros IV. kerület**  
**10. számú, Székesdűlő és Megyeri hídfő 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**  
**A RENDELET ALKALMAZÁSA, ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet alkalmazása és hatálya**

- 1. §**
- (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros IV. kerület Újpest közigazgatási területén az **1. mellékletben** lehatárolt 10. számú városszerkezeti egységre, Székesdűlő és Megyeri hídfő területére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen (továbbiakban: a területen) területet felhasználni, engedélyhez kötött, vagy engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani a rendelet, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.
- (3) A területen
- a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,
- b) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel, valamint
- c) a Településkép védelméről szóló 27/2017. (XII.18.) helyi önkormányzati rendeletben foglalt rendelkezésekkel együtt kell alkalmazni.
- (4) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben 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 parkolóhelyek száma;
- f) **5. melléklet:** Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma;
- g) **6. melléklet:** Tervezett elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
- h) **7. melléklet:** Műhely rendeltetés esetén végezhető tevékenységek.



**3. §** E rendelet alkalmazásában:

1. **Alapfokú ellátást szolgáló rendeltetés:** a lakosság napi, általános ellátásához szükséges - önkormányzati vagy állami kötelezettséget biztosító – intézményi rendeltetés, mely a lakosság oktatási-, nevelési-, egészségügyi- és szociális ellátását, köz- és vagyonbiztonságát szolgálja, különösen: bölcsőde, óvoda, általános iskola, gyermek- és felnőtt házi orvosi szolgálat, legalább ügyelet, időseket ellátó intézmény, mentők, rendőrség, tűzoltóság..
2. **Extenzív zöldtető:** 8,0-20,0 cm termőrétegű vagy könnyített szerkezetű talajú egyszintes növényállományú zöldtető.
3. **Értékvédelem alatt lévő épület:** a műemlék, a főváros helyi egyedi és a kerületi helyi egyedi védett érték együttesen.
4. **Félintenzív zöldtető:** 21,0-40,0 cm termőrétegű, egy- vagy kétszintes (gyepszint és cserjeszint) növényállományú zöldtető.
5. **Főépület:** az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
6. **Gyalogos kapcsolat:** kizárólag gyalogos közlekedést szolgáló, a **3A. melléklet**en jelölt helyen legalább 3 méter szélességben időbeni korlátozás nélkül kialakított, közhasználat céljára átadott terület.
7. **Gyalogos járdafelület:** a járdának a berendezési-, valamint a zóldsáv keresztmetszetével csökkentett, kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető része.
8. **Intenzíven fásított parkoló:** négy parkoló-állásonként nagy lomkoronát növelő faegyedekkel kialakított felszíni parkoló.
9. **Intenzív zöldtető:** 40,0 cm vastagságot meghaladó termőrétegű, gyepszinten zárt, két- vagy háromszintes növényállományú zöldtető.
10. **Kerti építmény:** a telken a kertépítészeti kialakítást, valamint a szabadtéri tevékenységeket szolgáló – épületnek nem tekinthető – építmény, különösen: a kerti szabadlépcső (tereplépcső), lejtő, támfal, támfalak rendszere; az építménynek számító hinta, csúszda, homokozó; a terasz, a lugas (szilárd tetőzet nélkül), a pergola (ha szerkezeti elemei között a távolság legalább az elemek szélességének megfelelő); a szökőkút, mesterséges kerti tó, kerti vízmedence, a kerti fürdőmedence, kerti zuhanyozó, a kerti grill, kerti épített tűzrakóhely, a kerti napkollektor, napelem, kerti pavilon, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetülettel kialakított lábakon álló kerti tető, *napcella-tető*, továbbá mindazon építmény, mely a kert használatához, védelméhez, a terep stabilizálásához hozzátartozik.
11. **Közhasználat céljára átadott terület:** nem közterületi ingatlanok az Étv. 54. § (7) bekezdésében meghatározott közhasználat céljára átadott területre;
12. **Közműmentes élettér:** a fa tövének közepe és a közművezeték tengelye közti távolság, amely a fa gyökerének védelmét biztosítja a közművezeték fektetésével és cseréjével járó földmunka ellen. A közműmentes élettér felszíni vetületének legfeljebb 60%-án lehet vizet át nem eresztő burkolatot létesíteni.
13. **Lapostető:** a legfeljebb 10%-os lejtésű tető.
14. **Melléképület:** a fő épületet kiszolgáló, kiegészítő önálló épület:
  - a) járműtároló (személygépkocsi-, motorkerékpár-, kerékpár-, csónak- és kertimunkagép-tároló),
  - b) háztartással kapcsolatos tároló, nyári konyha, mosókonyha, szárítógép,
  - c) műhely,
  - d) tüzelőanyag, szerszámkamra,
  - e) sport,
  - f) kerti szauna, télikert, műterem
 rendeltetésű épület.
15. **Mélygarázs:** a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára kialakított önálló építmény, vagy épületrész, amely épület pincészetjén is létesíthető.
16. **Műhely rendeltetés:** épületben vagy építményben kialakított, kizárólag a **7. melléklet**ben 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.
17. **Nem zavaró hatású tevékenység / rendeltetés / funkció / termelés:** az olyan rendeltetés vagy olyan a telken vagy épületben végzett tevékenység, melynek légszennyezési-, zajkibocsátási határértékei nem haladják meg az adott területfelhasználásra jogszabályban meghatározott határértékeket, és nincs zavaró bűzkibocsátása.
18. **Parkolóhely-létesítési kötelezettség:** a telek és a telken lévő építmények rendeltetészerű használatához szükséges telken belül elhelyezendő személygépjárművek száma.
19. **Sorgarázs:** egymás mellé sorolt, több egységből álló, önálló garázsépítmény.
20. **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).

21. **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.
22. **Teljes értékű zöldfelület:** melynek a telekre eső lehatárolásán belül legalább a **3A. mellékleten** meghatározott arányban teljes értékű, alá nem épített zöldfelületet kell létesíteni.
23. **Útsorfa:** 220,0 cm törzsmagasságot és 18,0 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.
24. **Zöldtető:** a tetőkert meghatározott vastagságú termőrétegű és növényállományú zöldfelülete (egyszintes növényállományú extenzív, két- vagy háromszintes növényállományú félintenzív, vagy intenzív zöldtető).

---

## II. FEJEZET

### KÖZTERÜLETALAKÍTÁSRA 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) A közterület alá, vagy fölé építményrész nem nyúlhat, előlépcső nem nyúlhat be.
  - (4) Közterületen kutyafuttató az egészségügyi és hitéleti rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától mért 50 m távolságon belül nem alakítható ki.

#### 4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

5. §
- (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, továbbá a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, *útsorfa* minőségű faegyedekből álló, várostűrő növényzetet kell telepíteni a fák *közműmentes életterének* biztosítása mellett. Az ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.
  - (2) A **KÖu** és **Kt-Kk** 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) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál, továbbá a legalább 14 méter szélességű közterületek átépítése során biztosítani kell az útpályával párhuzamos legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zöldsávba ültetett, kétoldali fasor kialakításának lehetőségét.

#### 5. Magánút, közhasználat céljára átadott terület

6. §
- (1) Új magánút csak a **3A. mellékleten** jelölt helyen alakítható ki, más helyen magánút új telek feltárása céljából nem létesíthető.
  - (2) Magánút
    - csak közforgalom számára megnyitott magánútként alkalmas új építési telek feltárására, és
    - csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút lehet.



- (3) A **magánút kialakítása** során az építési telek, a telek ellátása érdekében
- a szükséges közművezetékek, energia- és hírközlési rendszerek vezetékének elhelyezését, továbbá a térvilágítást és felszíni vízelvezetést biztosítani kell,
  - a 10 méternél szélesebb keresztmetszet esetén legalább egyoldali fasor helybiztosítása kötelező,
  - a magánút zsákutcaként legfeljebb 250 méter hosszú lehet, 30 méternél hosszabb esetben a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő fordulót kell kialakítani.
- (4) A **magánúttal feltárt** telkeket úgy kell kialakítani, és azon az építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.
- (5) **Kialakított magánút nem szüntethető meg.**
- (6) A **3A. mellékleten** *közhasználat céljára átadott területként jelölt területen* csak gyalogos- és kerékpáros felület, továbbá az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú *parkoló* létesíthető.

---

### III. FEJEZET

## EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

---

#### 6. Telekalakítás

- 7. §**
- Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet.
  - A területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
  - Olyan telekalakítás nem megengedett, mely eredményeként egy telek két vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozik.
  - Új úszótelek nem alakítható ki.
  - Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha
    - a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a **2. melléklet**ben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek, vagy legalább annak jobban megfelelnek,
    - a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,
    - a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá
    - a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.
  - 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 közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik.

#### 7. Elővásárlási jog

- 8. §** A rendezett településfejlődés biztosítása érdekében „*tervezett elővásárlási joggal*” érintett ingatlanokat a **6. melléklet** és a **3B. melléklet** tartalmazza.

---

### IV. FEJEZET

## KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

---

- 9. §**
- Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.
  - Egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.
  - Az **Lke-1** jelű építési övezetben lévő építési telken keletkező csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, a csapadékvizet építési telken belül kell helyben tartani, elszikkasztani.

- (4) Az **Vi-2/IV-10** jelű építési övezet területén új beépítés esetén a nem zöldtetőként kialakított tetőzet vagy burkolt felület növekedéséből adódó többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- (5) Feleslegessé vált közműhálózatot, szolgáltató hálózatot, vagy létesítményt el kell távolítani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt, és a bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani. Az előírás vonatkozásában a Nagyfelszíni vízmű területén a csak a földben lévő vezetékek tekintetében kell betartani.
- (6) Záportározót kell létesíteni, amennyiben a telek beépítettsége, burkoltságának növelése miatt az elvezetendő csapadékvíz mennyisége meghaladja a telekről korábban elvezetendő csapadékvíz mennyiségét. A záportározó méretét a befogadó kapacitás ismerete alapján kell meghatározni, annak hiányában úgy kell meghatározni, hogy a beruházás előtti és a beruházás utáni tető- és burkolt felületek különbözetére számolva - a zöldtető figyelmen kívül hagyásával –
- minden megkezdett 50 m<sup>2</sup> tető- és burkolt többletfelület vízszintes vetületi területére számolva 1 m<sup>3</sup> helyi záportározó térfogatot kell kialakítani, és
  - a záportározó túlfolyójából fékezetten kivezethető vízmennyiséget úgy kell meghatározni, hogy a vízkifolyás intenzitása nem haladhatja meg a telekről a beruházást megelőző vízkifolyás intenzitását.

---

## V. FEJEZET AZ ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

---

### 8. A beépítésre vonatkozó általános előírások

- 10. §** (1) Az **építési helyet** az általános szabályok szerint, a beépítési módnak megfelelő elő-, oldal- és hátsókerti méret határozza meg, kivéve ha
- az építési övezet előírása, vagy
  - a **3A. mellékleten** feltüntetett építési hely, vagy valamely építési határvonal
  - másként határozza meg.
- (2) Az építési helyen kívülre nyúlhat – az OTÉK-ban megengedettek kivül (eresz, angolakna, alaptest, valamint alagsori vagy pincszinti megközelítést biztosító lépcső vagy lejtő és annak támfala) –
- az előkert előírt méretébe – előtető, legfeljebb 1,5 m benyúlással erkély, zárterkély, árnyékoló szerkezet,
  - a legalább 4,0 méteres oldalkert előírt méretébe legfeljebb 1,0 méterig erkély, előlépcső, előtető.
- (3) A hátsókertben melléképület nem létesíthető.
- (4) Előkertben – a jogszabályban szereplő melléképítményeken, valamint személybejárat előtti fedett előtéren túlmenően – sem önálló építményként, sem épület részeként nem helyezhető el lábon álló kerti tető.
- (5) A **3A. mellékleten** a „telek be nem építhető része” lehatároláson belül
- épület nem helyezhető el,
  - területének legalább 70 %-át, vagy az építési övezetben előírt arány mértékéig zöldfelületként kell kialakítani és a továbbiakban fenntartani.
- (6) A **3A. mellékleten** a „telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része” lehatároláson belül
- épület nem helyezhető el,
  - a burkolt felületek aránya nem haladhatja meg a 25%-ot.
- (7) A **3A. mellékleten** a „kötelező védőzöldsáv” lehatároláson belül
- épület nem helyezhető el,
  - a jelölt sávban fasort vagy háromszintes növényállománnyal beültetett zöldsávot kell létesíteni,
  - 10,0 méteres előírt szélesség esetén nagy koronát növesztő, várostűrő, lombhullató fák telepítendőek több sorba, 3,0-3,0 méteres sortávolsággal és 6,0-6,0 méteres tőtávolsággal;
  - a védőzöldsáv telekhatár felőli külső szélén 1 sor cserjesáv telepítendő, a szabad felületek füvesítendőek;
  - a burkolt felületek összterülete a 20%-ot nem haladhatja meg.
- (8) Önállóan, vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke) sírhely, krematórium kialakítása kizárólag akkor megengedett, amennyiben az építési övezet előírásai arról külön rendelkeznek.

- (9) Amennyiben a hőszigetelés csökkentése érdekében a Vi és a Gksz jelű építési övezetben az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített alapterületű új épület zárófödémének minimum 80%-án, legalább egyszintes növényállományú, biológiailag aktív *zöldtető* létesül, az építési övezetben megengedett beépíthetőség 2 %-kal növelt értéke alkalmazható.

## 9. A terepszint alatti beépítés szabályai

- 11. §** (1) Terepszint alatti építmény, vagy épület terepszint alatti része
- nem nyúlhat be sem a hátsókert, sem az oldalkert előírt területébe,
  - az előkertbe kizárólag akkor nyúlhat, ha az építési övezet azt lehetővé teszi.
- (2) Önálló terepszint alatti építmény akkor létesíthető, ha
- zárófödémén tetőkert létesül, és
  - annak minimum 2/3-án legalább félintenzív zöldtető kerül kialakításra.
- (3) Épület terepszint alatti része túlnyúlhat a beépítésbe beszámító épületkontúron, és ha a túlnyúlás mérete nagyobb, mint 50 m<sup>2</sup>, akkor a túlnyúló épületrész legalább 2/3-án félintenzív zöldtetőt kell kialakítani.

## 10. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

- 12. §** (1) Meglévő beépítés esetén *melléképület*ben utólag járműtárolót úgy lehet létesíteni, hogy
- a megközelítését biztosító – telken belüli – közlekedő felület csak a szükséges mértékű legyen,
  - a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.
- (2) *Műhely* és sport *rendeltetésű melléképület* kizárólag építési helyen belül helyezhető el.
- (3) Az egyes telkeken *melléképület* az övezeti előírások keretei között, legfeljebb a telek területének 10%-át nem meghaladó beépített alapterülettel, legfeljebb 3,0 méter párkánymagassággal létesíthető úgy, hogy az épület legmagasabb pontja legfeljebb 6,0 méter lehet.
- (4) A területen használat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

## 11. A szintterületi mutató alkalmazása

- 13. §** (1) Az általános szintterületet az OTÉK előírásai alapján kell számítani, melybe
- nem kell beszámítani a (2) bekezdés szerinti parkolási szintterületbe beszámítható épületrészeket,
  - amennyiben a parkolási szintterület külön nem kerül figyelembevételre, akkor a (2) bekezdés szerinti épületrészek az általános szintterületbe számítandók be.
- (2) A parkolási szintterületbe kizárólag a parkoláshoz szükséges építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe beszámítandó az épületen belül
- a parkolóférőhely és a hozzá vezető épületen belüli útfelület,
  - a behajtást és a gépjármű manipulációját szolgáló útfelület, egyéb manipulációs tér,
  - a lehajtó és felhajtó rámpa,
  - a parkolóterületen belüli lépcső, lift és gyalogos megközelítésre szolgáló felület, továbbá
  - a parkolóval azonos szinten lévő, a parkoló üzemeltetését szolgáló helyiségek: biztonsági személyzet számára kialakított tartózkodó, fülke, illem- és tisztálkodó helyiség, továbbá raktár
- területe, melyek beszámítása során az azonos építményszinten a határoló szerkezeti elemek (falak, pillérek) területe is hozzászámolandó, továbbá hozzáadódik az általános szintterülethez tartozó építményrésztől elválasztó határfal felezővonalától számított területe, ha az nem kerül beszámításra az általános szintterületbe.



---

**VI. FEJEZET**  
**A GÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK**  
**ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI**

---

**12. A szükséges személygépjármű parkolóhelyek biztosításának szabályai**

- 14. §**
- (1) A terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a személygépjármű elhelyezés, *parkolóhely-létesítési kötelezettség* szempontjából három kategóriára oszlik:
    - a) az **Lke-1** jelű **kertvárosias** lakóterületek építési övezeteire,
    - b) a **Vi-2** jelű **intézményi** területek építési övezeteire,
    - c) a **Gksz-2** jelű **gazdasági** területek építési övezeteire.
  - (2) A *parkolóhely-létesítési kötelezettséget* a **4. melléklet**ben meghatározottak szerinti mértékben – a **16. §**-ban meghatározott esetek kivételével –, az adott ingatlanon belül kell teljesíteni.
  - (3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség – az **16.§ (1) és (2)** szerinti esetekben – részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható.
  - (4) A parkolóhely-létesítési kötelezettség pénzbeli megváltására, telken kívüli – 500 m-en belüli közterületi felszíni 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.
  - (5) A parkolóhely-létesítési kötelezettség közterületi megválthatóságának feltételeit a közterületi parkolásról szóló helyi rendelet szabályozza.
  - (6) A számítással kapott parkolóhelyek száma felfelé kerekítendő.
  - (7) Vegyes rendeltetésű épület esetében az épülethez tartozó parkolóhely-létesítési kötelezettséget a különböző rendeltetésekhez tartozó parkolóhely-létesítési kötelezettségeket összesítve kell meghatározni.
  - (8) A telken a parkolóhely-létesítési kötelezettségnél több parkolóhely is kialakítható.
  - (9) A zöldterületekre nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.
- 15. §**
- (1) Új, 6 férőhely feletti közterületi és telken belüli felszíni *parkoló* csak intenzíven fásított parkolóként létesíthető.
  - (2) Felszíni személygépjármű várakozóhely kialakítása során az alábbi rendelkezéseket kell betartani:
    - a) kizárólag szilárd burkolatú felület létesítendő,
    - b) újonnan létesülő felszíni *parkoló* felületéről az olajjal szennyeződő elfolyó csapadékvíz előtisztítást követően vezethető a befogadóba,
    - c) gyeprácsos parkoló nem létesíthető.
  - (3) Terepszint alatti építmény, mélygarázs feletti parkolót szintén fásított parkolóként kell kialakítani, mely esetben a fák ültetéséhez a fásítandó parkoló alatti terepszint alatti építmény, *mélygarázs* szerkezetében legalább 2,0 méter mély és minimum 12,0 m<sup>3</sup> termőtalajt befogadó térrészt kell kialakítani az ültetőgödör számára.
  - (4) Az **Lke** jelű építési övezetben, ha a meglévő lakóépület miatt a személygépjármű tárolás másként a telken belül nem oldható meg, az előkert egy szakaszán lábon álló, legfeljebb 20 m<sup>2</sup> vízszintes vetületű kerti tetővel lefedett felszíni parkolóhely akkor alakítható ki, ha
    - a) az a kerítéssel egybeépített módon kerül megvalósításra,
    - b) legfeljebb a telek oldalhatáránál van tömör falazata,
    - c) szerkezeti magassága nem haladja meg a 3,0 métert, és
    - d) az építési övezet előírása nem tiltja.

- 16. §** (1) A *parkolóhely-létesítési kötelezettség* 100%-a biztosítható közterületen új parkoló építésével, ha
- 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;
  - meglévő épület átalakításánál a telekre való be- és kihajtás műszakilag nem biztosítható vagy forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
  - a telek geometriai méretei (10,0 méternél keskenyebb telekszélesség vagy 30,0 méternél kisebb telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;
  - a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet található, és az nem teszi lehetővé a *parkolóhely-létesítési kötelezettség* telken belüli teljes körű teljesítését;
  - bölcsőde, vagy alapfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység kialakítása történik;
  - a telken nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi rendeltetés kialakítása történik;
  - a telken sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;
  - az építési övezet környezetvédelmi szempontból a telken belüli utólagos felszíni parkoló kialakítását megtiltja.
- (2) A *parkolóhely-létesítési kötelezettség* legfeljebb 50%-a biztosítható közterületen új parkoló építésével, amennyiben:
- új *szociális bérlakás építése* történik;
  - új nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi létesítmény elhelyezés történik.
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt esetekben a *parkolóhely-létesítési kötelezettség* 12%-a, de legfeljebb 9 darab parkolóhely biztosítható közterületen új parkoló építésével.
- (4) Emelőszerkezetes parkoló-berendezésen, parkológépen biztosított parkolóhely
- kizárólag épületen belül vagy építményben, és csak személygépkocsi elhelyezése céljából, az önálló gépjármű használatot biztosító módon telepíthető, és beszerelés után nem távolítható el;
  - a **4. melléklet** szerint meghatározott *parkolóhely-létesítési kötelezettség* legfeljebb 20%-ának mértékéig telepíthető;
  - a **4. melléklet** szerint meghatározott *parkolóhely létesítési kötelezettségen* felül számbeli korlátozás nélkül telepíthető;
  - közforgalmú parkolóházban és garázsban korlátozás nélkül telepíthető.

### 13. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

- 17. §** (1) Minden új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára telken belül elhelyezési lehetőséget az **5. melléklet** szerint kell biztosítani.
- (2) A legalább öt önálló lakó rendeltetési egységet tartalmazó épület, valamint a legalább 15 db kerékpártároló-létesítési kötelezettségű funkció esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből – földszinten, magasföldszinten vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.
- (3) A (2) bekezdés szerinti helység alapterülete
- 6-20 db számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 8,0 m<sup>2</sup>;
  - 21-35 db szám közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10,0 m<sup>2</sup>;
  - 35 -50 db szám közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 12,0 m<sup>2</sup>;
  - 51-65 db szám közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 14,0 m<sup>2</sup>;
  - 66-80 db szám közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 16,0 m<sup>2</sup>;
  - 81-100 db szám közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 18,0 m<sup>2</sup>;
  - 101-200 db szám közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 24,0 m<sup>2</sup>, továbbá
  - 201 darabnál több kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén egységenként legalább 30,0 m<sup>2</sup>
- kell, hogy legyen.
- (4) Közterületi kerékpártárolók telepítésének előírásai:
- járdára telepített esetben a visszamaradó – kerékpárral el nem foglalt – gyalogosfelület (gyalogossáv) szélessége legalább 1,5 méter legyen,
  - a kerékpár vázát lehajolás nélkül rögzítő, kb. 80 cm magasságú támasztókeretek egymástól legalább 120 cm távolságra telepíthetők,
  - a kerékpártárolók fölé esővédő tető helyezhető,
  - zárt kerékpártároló szekrény legfeljebb 3,0 méter hosszban telepíthető.

#### 14. A szükséges autóbusz tárolók biztosításának szabályai

- 18. §** Új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához, azok minden 200 férőhelye után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani, az alábbi esetekben:
- a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű rendeltetési egységnél,
  - b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,
  - c) 300 munkavállalónál többet foglalkoztató ipari, raktározási telephelyen,
  - d) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

#### 15. A szükséges tehergépjármű tárolók biztosításának szabályai

- 19. §** (1) Áruszállításhoz az új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű várakozóhelyeket telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.
- (2) Gazdasági övezetben lévő területen a tehergépjárművek várakozását és tárolását a telken belül kell biztosítani.



VII. FEJEZET  
AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

20. § Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

VIII. FEJEZET  
LAKÓTERÜLETEK

16. Lke-1 kertvárosias lakóterületek általános előírásai

21. § (1) Az **Lke-1/IV-10** jelű építési övezetek területei a városszerkezeti egység jellemzően intenzív beépítésű, kertvárosias lakóterületei, melyek a 7,5 méteres épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek a lakóterületeken:
- lakás,
  - szállás jellegű,
  - kereskedelmi, szolgáltató,
  - közintézményi, úgymint
    - nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
    - hitéleti,
    - kulturális
    - igazgatási, valamint egyéb közintézményi,
  - irodai,
  - a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású
    - vendéglátó,
    - sport,
    - önálló parkolóház, mélygarázs,
    - műhely, továbbá
    - a lakosság napi alapfokú ellátását biztosító, egyébrendeltetés céljára létesíthető, mely rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.
- (3) A (1) bekezdés szerinti önálló rendeltetési egység értelemszerű használatához, fenntartásához, működtetéséhez szükséges nem felsorolt rendeltetések is elhelyezhetők (különösen iroda, raktár).
- (4) A lakóterületi építési övezetek területén
- ipar, raktározás, valamint nagykereskedelem,
  - nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási helyiség,
  - üzemanyagtöltő állomás
- sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (5) A 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 – így különösen jelentős ügyfélforgalom, zaj, hulladék – és a tevékenység folytatásához a jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók.

- (6) Az építési övezetek területén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – melléképítmények közül
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
  - hulladéktartály-tároló,
  - kerti építmény és
  - zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (7) Egy telken – amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik –
- egy főépület helyezhető el,
  - minden teljes 200 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, de
  - legfeljebb 4 lakás létesíthető.
- (8) Jelen Rendelet hatálybalépése előtt legalább 10 évvel létesített melléképület meglévő épületnek tekintendő.
- (9) A telek építési övezetben előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.
- (10) Meglévő beépítés esetén a melléképületben létesülő járműtároló(ka)t – az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között, a helyszín adottságainak megfelelően – az építési helyen belül úgy kell elhelyezni, hogy a járműtároló elhelyezése a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, vagy fejlesztését ne korlátozza.
- (11) Amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik, 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 telken a parkolóhely-létesítési kötelezettség teljesítése során az előkert területén felszíni parkoló nem létesíthető, kivéve, ha a meglévő épület akadályozza a gépjármű előkerten túli bejutását a telekre.
- (13) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 1. táblázata** tartalmazza.

- 22. §** (1) Az **Lke-1/IV-10/1** és a **Lke-1/IV-10/2** jelű építési övezetekben oldalhatáron álló beépítési mód szerint lehet új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni.
- (2) Az előkert mérete
- 5,0 méter, mely
  - 14 méternél kisebb telekmélység esetén az előkert mérete 0,00-ra csökkenthető.
- (3) Az épület közterület felé eső homlokzati fala a szélességének legalább felén az előkerti határvonaltól nem állhat 10 méternél távolabb.
- (4) Az oldalkert mérete 4,5 méter.
- (5) A hátsókert mérete 6,0 méter. A hátsókertben
- új melléképület nem létesíthető,
  - a meglévő melléképület felújítható, de nem bővíthető.
- (6) Az oldalhatáros építési helyen belül az épület csurgótávolságra, azaz a telekhatártól legalább 1,0 méterre helyezendő.
- (7) 10 méternél keskenyebb telekszélesség esetén a csurgótávolság elhagyható.
- (8) Meglévő épület a csurgótávolság elhagyásával bővíthető, amennyiben határfala a telekhatáron áll.
- (9) Az **Lke-1/IV-10/1** építési övezetekben
- pince nem létesíthető
  - új épület a meglévő épületkontúr szerinti helyen és annak legfeljebb 25%-os bővítésével helyezhető el
  - melléképület nem létesíthető.

- (10) Ahol a meglévő épület oldalkertje 4,5 méternél kisebb, akkor a kialakult oldalkert figyelembevételével bővíthető, ha a bővítés nem haladja meg a meglévő épület beépített alapterületének 25%-át.
- (11) Amennyiben a telekszélesség a 16 métert eléri, akkor az oldalhatáros építési helyen belül az épület szabadonálló jelleggel is elhelyezhető, melynek során
- a szomszédos telek épületétől a telepítési távolságot be kell tartani,
  - az építési helyen belül az épületet a telek oldalhatárától legalább 3,0 méterre kell elhelyezni.
- 23. §** (1) Az **Lke-1/IV-10/3** jelű építési övezetek területén a szabadonálló beépítési mód szerint lehet új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni.
- (2) Az épület közterület felé eső homlokzati fala a szélességének legalább felén az előkerti határvonaltól nem állhat 10 méternél távolabb.
- (3) A hátsókert mérete 12 méter. A hátsókertben lévő melléképület felújítható, de nem bővíthető. Hátsókertben melléképület nem létesíthető.
- 24. §** (1) Az **Lke-1/IV-10/4** jelű építési övezetek területén a szabadonálló beépítési mód szerint lehet új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni.
- (2) Az előkert és oldalkert mérete megfelel a **3A. mellékleten** jelölt a „*telek kötelezően zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó részének*”, mely a területének legalább **70%**-án zöldfelületként alakítandó ki.
- 25. §** (1) Az **Lke-1/IV-10/I** jelű építési övezetek területén az oldalhatáron álló beépítési mód szerint lehet új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni.
- (2) Az előkert mérete 3,0 méter.
- (3) Az oldalkert és a hátsókert mérete 4,5 méter.
- (4) A hátsókertben, oldalkertben lévő melléképület nem felújítható, nem bővíthető, új nem létesíthető.
- (5) Az épület a kialakult oldalkert megtartásával bővíthető, és a bővítés nem haladja meg a meglévő épület beépített alapterületének 25%-át.



---

## IX. FEJEZET

### VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLETEK

---

#### 17. Intézményi területek általános előírásai

26. § (1) A **Vi** jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, többnyire a lakosság alapfokú igényeit szolgáló közhasználatú intézményei, továbbá egyéb intézmények, irodai rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, és amelyek területén kivételesen – ha azt az építési övezet lehetővé teszi – lakás is létesíthető.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az intézményterületeken:
- a) irodai,
  - b) igazgatási,
  - c) nevelési, oktatási,
  - d) egészségügyi, szociális
  - e) kulturális,
  - f) kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű,
  - g) közösségi szórakoztató – akkor, ha az építési övezet előírása ezt nem tiltja,
  - h) hitéleti,
  - i) sport,
  - j) nem üzemi technológiájú kutatási, fejlesztési,
  - k) nem zavaró hatású és a környezetet nem terhelő egyéb gazdasági,
  - l) parkolási (önálló terepszint alatti építmény, mélygarázs),  
rendeltetés létesíthető, továbbá
  - m) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás, valamint
  - n) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások az megengedik.
- (3) Az (2) bekezdésben felsoroltakon kívül
- a) jelentős napi forgalommal nem járó termék előállítását szolgáló épület,
  - b) a fő rendeltetést, vagy a főépületet szolgáló kiszolgáló épület
- kizárólag akkor létesíthető, ha azt az építési övezet előírása kifejezetten lehetővé teszi.
- (4) Az építési övezetben megengedett rendeltetések vagy önálló rendeltetési egységek – ha az építési övezet másként nem szabályoz – egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók, és az épület egészére is vonatkozhatnak.
- (5) Az építési övezetek területén **nem létesíthető** és meglévő épület használati módját az alább célra megváltoztatni nem lehet
- a) üzemanyagtöltő állomás, autómosó önállóan vagy más rendeltetésű épületben,
  - b) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület,
  - c) ipari, nagykereskedelmi, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület, és
  - d) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség.
- (6) Az övezetek területén melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
  - c) hulladéktartály-tároló,
  - d) kerti építmény és
  - e) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (7) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2 000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.
- (8) A telek építési övezetben előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.

- (9) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó és a jogszabályok szerint számított mennyiségű személygépjármű-parkoló legalább 75%-át a főrendeltetésű épületen belül vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.
- (10) A parkolásra fordítható *szintterületi mutató* – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik - kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.
- (11) Amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik, 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) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 2. táblázata** tartalmazza.

## 18. Intézményi, jellemzően szabadonálló beépítési módú területek előírásai (Vi-2)

- 27. §** (1) A **Vi-2/IV-10/AI** jelű építési övezet jellemzően a lakosságot ellátó alapintézményi rendeltetés kialakítását szolgálja, mely területén a **27.§**-ban megengedett rendeltetések közül
- a) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális,
  - b) a szintterület legfeljebb 60%-án kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés létesíthető;
  - c) a **3A. mellékleten** jelölt
    - ca) a *telek zöldfelületként fenntartandó részén* a burkolat nem haladhatja meg az egybefüggően jelölt területének 25%-át,
    - cb) az övezet kertvárosias lakóterülettel határos oldalán legalább 10,0 méter széles *védőzöldsáv* kialakítása szükséges.
- (2) A **Vi-2/IV-10/1I** jelű építési övezet jellemzően intézmény, iroda, sport, illetve kereskedelem és szolgáltatás rendeltetések kialakítását szolgálják, mely területén
- a) egy telken legfeljebb 3 főépület létesíthető,
  - b) az övezet területén a **27.§**-ban megengedett rendeltetések közül
    - ba) elsődlegesen irodák, irodaházak vagy
    - bb) lakások, lakóházak, létesíthetők, de ezek egy épületen belül vegyesen is kialakíthatók,
  - c) amennyiben a telken létesülő összes szintterület több, mint 25%-án lakásrendeltetés jön létre – a rendeltetismódosítást is beleértve –, akkor
    - ca) a telekre vonatkozó szintterületet a **2. melléklet 2. táblázata** alacsonyabb „L” jelzésű értéke alapján kell meghatározni, és
    - cb) a lakások száma nem haladhatja meg a telek területének 150-nel való osztásából eredő kerekítés szabályai szerinti számot,
  - d) amennyiben a telken létesülő összes szintterület kevesebb, mint 25%-án lakásrendeltetés jön létre – a rendeltetismódosítást is beleértve –, akkor a lakások száma nem haladhatja meg a telek területének 250-nel való osztásából eredő kerekítés szabályai szerinti számot,
  - e) lakóépület, vagy lakást is tartalmazó épület elhelyezése esetén a földszinten lakásrendeltetés nem létesíthető,
  - f) a **3A. mellékleten** jelölt
    - fa) a *telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó részén* a burkolat nem haladhatja meg az egybefüggően jelölt területének 25%-át,
    - fb) a *közhasználat céljára átadott terület* kialakítása javasolt,
    - fc) az Ezred utca felőli és a gyalogos tengely menti földszinti épülethossz legalább 30%-án iroda, kereskedelem, sport funkciójú helyiség alakítandó ki.
- (3) A **Vi-2/IV-10/2I** jelű, a hidrológiai külső védőidom területén lévő építési övezet jellemzően nem közhasználatú intézmény, iroda, kialakítását szolgálja, melynek területén
- a) új épület kizárólag a meglévő épület szerint meghatározott építési helyen belül helyezhető el,
  - b) a meglévő épület alapterülete nem bővíthető,
  - c) az övezet területén a **27.§**-ban megengedett rendeltetések közül
    - ca) irodák, irodaházak vagy
    - cb) lakások, lakóházak, létesíthetők,
  - d) a **3A. mellékleten** jelölt a *telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó része* területén a burkolat nem haladhatja meg az egybefüggően jelölt terület 25%-át
  - e) új felszíni parkoló nem létesíthető, a parkolást az épület meglévő pinceszintjén, alagsorában vagy a földszinten kell biztosítani.

- 28. §** (1) A **Vi-2/IV-10/1L** jelű, a vízbázis külső védőidoma területén lévő építési övezet jellemzően lakóépület, irodaépület elhelyezésére szolgál, melynek területén
- a) új épület kizárólag a meglévő épület szerint meghatározott építési helyen belül helyezhető el, és a terület vízbázis külső védőidoma által való érintettsége miatt a vonatkozó jogszabályok betartásával létesíthető;
  - b) a meglévő épület alapterülete nem bővíthető,
  - c) a területen kizárólag lakás, vagy irodai rendeltetés létesíthető,
  - d) a földszinten az Ezred utca menti sávban alakítható ki egyéb kereskedelmi, szolgáltató rendeltetés
  - e) új épület csak a meglévő épület bontásával megüresedett építési helyen belül, a korábbi kubatúrát nem meghaladó méretben létesíthető,
  - f) földszinten az Ezred utca felé nyílóan lakás nem létesíthető,
  - g) a **3A. mellékleten** jelölt
    - ga) a *telek be nem építhető részének* 90%-án zöldfelületet kell kialakítani, burkolt felület nem létesíthető,
    - gb) a *telek zöldfelületként fenntartandó/kialakítandó részén* a burkolat nem haladhatja meg az egybefüggően jelölt terület 25%-át,
    - gc) javasolt közhasználat céljára átadott terület kialakítása nem kötelező;
  - h) új felszíni parkoló nem létesíthető, a parkolást az épület meglévő pinceszintjén, alagsorában vagy a földszinten kell biztosítani.
- (2) A **Vi-2/IV-10/2L** jelű építési övezet jellemzően szabadonálló beépítési módban kialakított intézményi és lakó rendeltetés elhelyezésére szolgál, mely területén
- a) az övezet területén a **27.§**-ben megengedett rendeltetések közül
    - aa) elsődlegesen irodák, irodaházak vagy
    - ab) lakások, lakóházak, létesíthetők, de ezek az épületen belül vegyesen is kialakíthatók,
  - b) az épületek földszintjén kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátási rendeltetés is létesíthető
  - c) egy telken legfeljebb 3 főépület létesíthető
  - d) a **3A. mellékleten** jelölt
    - da) a *telek zöldfelületként fenntartandó része* területen a burkolat nem haladhatja meg az egybefüggően jelölt terület 25%-át,
    - db) a **3A. mellékleten** feltüntetett *javasolt közhasználat céljára átadott terület* kialakítása nem kötelező, kialakítása esetén az érintett telket a **2. melléklet 2. táblázata** szerinti kedvezmény illeti meg.
- (3) A **Vi-2/IV-10/1L** jelű és a **Vi-2/IV-10/2L** jelű építési övezetben
- a) ha a telken létesülő összes szintterület több, mint 25%-án lakásrendeltetés jön létre – a rendeltetismódosítást is beleértve –, akkor
    - aa) a telekre vonatkozó szintterületet a **2. melléklet 2. táblázata** alacsonyabb „L” jelzésű értéke alapján kell meghatározni, és
    - ab) a lakások száma nem haladhatja meg a telek területének 150-nel való osztásából eredő kerekítés szabályai szerinti számot,
  - b) ha a telken létesülő összes szintterület kevesebb, mint 25%-án lakásrendeltetés jön létre – a rendeltetismódosítást is beleértve –, akkor a lakások száma nem haladhatja meg a telek területének 250-nel való osztásából eredő a kerekítés szabályai szerinti számot.

29. § (1) A **Vi-2/IV-10/VM** jelű építési övezet jellemzően nagy területigényű intézményi rendeltetésű épületkomplexum elhelyezését szolgálja, melynek területén a **27.§**-ben megengedett rendeltetések közül
- a) elsődlegesen
    - aa) nem üzemi technológiájú kutatási, fejlesztési,
    - ab) irodai,
    - ac) közösségi szórakoztató,
    - ad) szállás jellegű,
    - ae) igazgatási,
    - af) nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális
    - ag) kulturális, hitéleti,
    - ah) sport,
    - ai) egyéb rekreációs célúrendeltetések létesíthetők, melyek a területen, vagy épületen belül vegyesen is kialakíthatók;
  - b) másodlagosan a) pontban felsorolt rendeltetést
    - ba) kiszolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó rendeltetés legfeljebb az egyes építmény összes alapterületének 15%-án,
    - bb) tartalmazó épületekhez a tulajdonos és a személyzet, a használó számára szolgáló lakás létesíthető.
- (2) Az (1) bekezdés szerinti másodlagos rendeltetés akkor létesíthető, ha az elsődleges rendeltetés szerinti átalakítás megvalósult, vagy megvalósítása megkezdődött.
- (3) A meglévő lakóépületek
- a) megtarthatók, de a lakásszám növelésével járó bővítésük nem megengedett,
  - b) elbontásuk esetén új épület csak a telek építési telekké alakítása után létesíthető,
  - c) új lakás, lakóépület nem építhető.
- (4) A fő rendeltetést, vagy a főépületet szolgáló kiszolgáló épület nem létesíthető.
- (5) Új épület elhelyezése az építési helyen belül, és akkor lehetséges, ha a terület egészére vonatkozó beépítési koncepció alapján a területet átalakító fejlesztés során
- a) az övezet területén legfeljebb három eltérő területi egység kialakítása történik,
  - b) a védelem alatt álló épületek, építmények a fejlesztés részét képezik,
  - c) lakásrendeltetés a létrejövő fejlesztés utolsó ütemében létesül.
- (6) Az általános védelem alatt álló épületek
- a) a meglévő épületszerkezetek figyelembevételével az épületek belső átalakítása és az (1) bekezdés szerinti rendeltetések céljára való hasznosítása lehetséges,
  - b) bővítése nem megengedett az építési helyen kívül,
  - c) fizikai összeköttetésük legfeljebb 6 méter szélességben és legfeljebb 4 méteres épületszerkezeti magassággal kizárólag közlekedési funkcióval kialakítható.
- (7) A **3A. mellékleten** jelölt Váci úttal párhuzamos 100 méteres sáv építés, vagy más építéssel nem járó tevékenység céljára való kijelölése és igénybevétele csak a villamos távvezeték földkábeles kiváltása után történhet, addig a terület a telek be nem építhető része, melynek legalább 90 %-án zöldfelületet kell kialakítani, fenntartani.

### 19. Az Ezred utcától északra eső Vi-2 jelű és Zkp/Vi jelű fejlesztési területre vonatkozó kiegészítő előírások (76588/20 hrsz, és /11 hrsz telkek)

30. § (1) Az Ezred utcától északra eső fejlesztési terület beépítésének feltétele
- a) a terület egészén a **3A. melléklet** szerinti közterületek kialakítása,
  - b) a közterületi és nem az adott telekre vonatkozó közművek – beleértve a csapadékvíz elvezetésének – kiépítése,
  - c) a telkek megközelítését szolgáló utak kiépítése,
  - d) a közterületi fasorok elültetése.

A **3A. mellékleten** jelölt közhasználat céljára szolgáló terület kialakítása esetén az érintett telken kedvezmény alkalmazható az építési övezetben meghatározottak szerint. A közhasználatú terület kizárólag gyalogos vagy kerékpáros felületként alakítható ki.

---

## X. FEJEZET

### GAZDASÁGI TERÜLETEK: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLETEK

---

#### 20. Gazdasági területek általános előírásai (Gksz)

- 31. §** (1) A **Gksz** jelű építési övezetek a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) 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, amely káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt marad,
  - b) kereskedelem,
  - c) ellátás, szolgáltatás,
  - d) kutatás, fejlesztés,
  - e) intézmény,
  - f) iroda,
  - g) szociális,
  - h) parkolási létesítmények.
- (3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (2) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el
- a) lakás,
  - b) elektromos töltő kivételével üzemanyagtöltő állomás.
- (4) Az építési övezetek területén melléképítmények közül
- 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 telek építési övezetben előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.
- 32. §** (1) A létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót – beleértve a saját tulajdonú tehergépjárművek elhelyezését szolgáló parkolót is – a telken belül terepszinten kizárólag fásított parkolóként kialakítva, továbbá terepszint alatt vagy épületen belül kell elhelyezni.
- (2) Az építési övezetekben az új épület – **KÖu** és **Kt** jelű övezetek felé néző – közterületek felőli homlokzatmagassága nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (3) 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 a szomszédos, valamint környező lakó- vagy intézményi főrendeltetésű épületek rendeltetészerű használatát ne korlátozza.
- (4) Ahol a terület lakóterülettel határos, vagy attól csak kiszolgáló út választja el, ott a területen létesíthető üzemi funkció új gazdasági bejárata és új teherforgalmú kapu lakóterület felé eső oldalán nem nyitható.
- (5) Legfeljebb 20 m<sup>2</sup>-es földszintes portaépület az előkertben a kerítéssel egybeépítetten elhelyezhető.
- (6) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 3. táblázata** tartalmazza.
- 33. §** (1) A **Gksz-2/IV-10/1** jelű építési övezet területén
- a) az Ezred utcával határos telekhatárok mentén a **3A. mellékleten** jelölt területeken legalább 10,0 méteres védőzöldsáv kialakítása kötelező a **21. §** előírásainak megfelelően,
  - b) az övezet telkeinek összevonása esetén
    - ba) az elő- és hátsókert méretét a **3A. mellékleten** rögzített határvonal határozza meg,
    - bb) az oldalkert mérete 5,25 méter.

(2) A **Gksz-2/IV-10/2** jelű építési övezet területén

- a) az Ezred utcával, valamint a véderdő területekkel határos telekhatárok mentén a **3A. mellékleten** jelölt területeken legalább 10,0 méteres védőzöldsáv kialakítása kötelező a **21. §** előírásainak megfelelően,
- b) az építési helyen belül létrejövő telekhatár esetén
  - ba) a telekhatártól való távolságuk nem lehet kisebb, mint 5,25 méter, továbbá
  - bb) a két telken lévő épületek közötti távolságot a telepítési távolság alapján kell meghatározni.



## HARMADIK RÉSZ

### BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

- 34. §** Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak külön-külön és együttesen is meg kell felelni.

---

## XI. FEJEZET

### KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

---

#### 21. Közlekedési területek előírásai (KÖu, Kt-Kk)

- 35. §**
- (1) A **KÖu-1/IV-10** jelű övezetbe a gyorsforgalmi út felszíni és felszín alatt vezetett nyomvonalai és csomópontjai tartoznak az arra vonatkozó országos szabályok szerint.
  - (2) A **KÖu-2/IV-10** jelű övezet a I. rendű főútvonalak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
  - (3) A **KÖu-2/IV-10** jelű övezet területén
    - a) parkoló csak szervizútról megközelíthetően, vagy szervizút hiányában az úttengellyel párhuzamosan alakítható ki,
    - b) az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom
  - (4) A **KÖu-3/IV-10** jelű övezet a II. rendű főútvonalak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál, melyen az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
  - (5) A **Kt-Kk/IV-10/1** jelű övezet a kiszolgáló utak területe, amelyek az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgálnak
  - (6) Az (1)-(5) bekezdések szerinti területeken épület nem létesíthető, kivéve, ahol a **3A. melléklet** e célból „*építési helye közterületen, vagy beépítésre nem szánt területen*” jelölést alkalmaz.

---

## XII. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

---

### 22. Közkert (Zkk)

36. § (1) A **Zkk-Vi/IV-10** jelű övezetbe azon fásított közterek **22.** tartoznak, melyek területe állandó növényzettel fedett, a klimatikus viszonyok javításán túl a pihenést, testedzést, rekreációt szolgálják. Az övezet területén – a **4-5.§** rendelkezéseinek betartása mellett
- a) területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a lekerített parkosított területek közbiztonsági okból történő lezárását a sötétedés után, valamint a c) bekezdésben felsorolt esetekben,
- b) az övezetek területe nem keríthető le
- c) a közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe – véve – kertépítészeti eszközökkel, takartan kell kialakítani;
- d) területén felszíni parkoló nem alakítható ki, más rendeltetés számára nem létesülhet parkoló.
- (2) Az övezet területén **elhelyezhető**
- a) épületnek nem számító építményként
- aa) pihenőpark, sportkert, játszótér létesíthető, és az ezekhez tartozó építmények,
- ab) kerti építmény,
- ac) sportpálya, a testedzést szolgáló egyéb építmény,
- ad) köztéri műalkotás,
- ae) a fenntartáshoz szükséges építmény, továbbá
- af) gyalogos létesítmények építménye
- ag) gyalogút, kerékpárút, felszíni parkoló,
- ah) a locsolás célját szolgáló fűrt kút, vagy egyéb a locsolást biztosító berendezés;
- b) épület nem létesíthető.
- (3) Az előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási célra nem használható.
- (4) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 4. táblázata** tartalmazza.

---

## XIII. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

---

### 1. Közjóléti erdő (Ek)

37. § (1) Az **Ek/IV-10** jelű övezet a rekreációs funkciót szolgáló erdőterületek övezete.
- (2) Az övezet területén
- a) a burkolt felületek összterülete az 5%-ot nem haladhatja meg,
- b) a felszíni gépjármű várakozóhelyeket szilárd burkolattal kell kialakítani.
- (3) Az övezet területén elhelyezhető:
- a) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmény,
- b) ismeretterjesztés építménye,
- c) a terület fenntartásához szükséges építmény.
- (4) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 5. táblázata** tartalmazza

## 2. Védelmi erdő (Ev)

38. § (1) Az **Ev/IV-10** jelű övezet az eltérő területhasználatok elválasztását szolgáló véderdő övezete.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül elhelyezhető:
- a terület fenntartásához szükséges építmény,
  - közlekedési és közműépítmények és
  - ismeretterjesztés építménye.
- (4) Az övezet területén a burkolt felületek összterülete az 5%-ot nem haladhatja meg.
- (5) Az **Ev/IV-10/TT** jelű övezet az homoktövis termőhelyének természetvédelmi oltalom alatt álló területe, ahol
- épület, burkolt felület nem létesíthető,
  - a terület elkeríthető,
  - kizárólag a terület fenntartásához szükséges építmény létesíthető, a kerítést is beleértve.
- (6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az **2. melléklet 5. táblázata** tartalmazza

---

## XIV. FEJEZET VÍZFOLYÁS

---

### 3. Folyóvizek medre és partja (Vf)

39. § (1) Az **Vf/IV-10** jelű övezet a Szilas-patak és a Mogyoródi-patak medrének és parti sávjának övezete.
- (2) Az övezet területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (4) Az övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül elhelyezhető:
- árvízvédelmi építmény,
  - önálló kerékpárút és gyalogút,
  - szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmény,
  - ismeretterjesztést szolgáló építmény,
  - a terület fenntartásához szükséges építmény.
- (5) A Szilas-patak és a Mogyoródi-patak part éleitől mindkét oldalon 6-6 m-es szabadon átjárható kezelési sávot kell biztosítani.
- (6) Vízfelületek karbantartásának céljára biztosítandó parti sávot a középmeder állástól kell kijelölni és azt vízgazdálkodási területként kezelni. A középmeder állás kijelölése hiányában, annak kijelöléséig a parti sáv méretével azonos sávot a meder telek határától kell kijelölni és szabadon hagyni a mederkarbantartó számára
- (7) Ha a vízgazdálkodási terület jogi, földhivatali nyilvántartási helye a valóságban elfoglalt helyétől eltér, a földhivatali helyét kell figyelembe venni.
- (8) A csapadékvizek Szilas-patakba és Mogyoródi-patakba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

---

**XV. FEJEZET**  
**ZÁRÓRENDELKEZÉSEK**

---

**4. Hatályba lépés**

- 40. §** (1) Ez a rendelet 2018. . napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

**5. Hatályon kívül helyező rendelkezések**

- 41. §** (1) 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/.... §-sal egészül ki:

„1/....§ E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 10. számú, Székesdűlő és Megyeri hídfő városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2018. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”

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

„1/.... § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 10. számú, Székesdűlő és Megyeri hídfő városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló .../2018. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”

- (3) Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének, az önkormányzat Képviselő-testületének 21/2003. (VII.16.) számú rendelete a Volt Dobó István laktanya területéről és környezetéről szóló kerületi szabályozási tervéről és a hozzá tartozó építési szabályzatról.

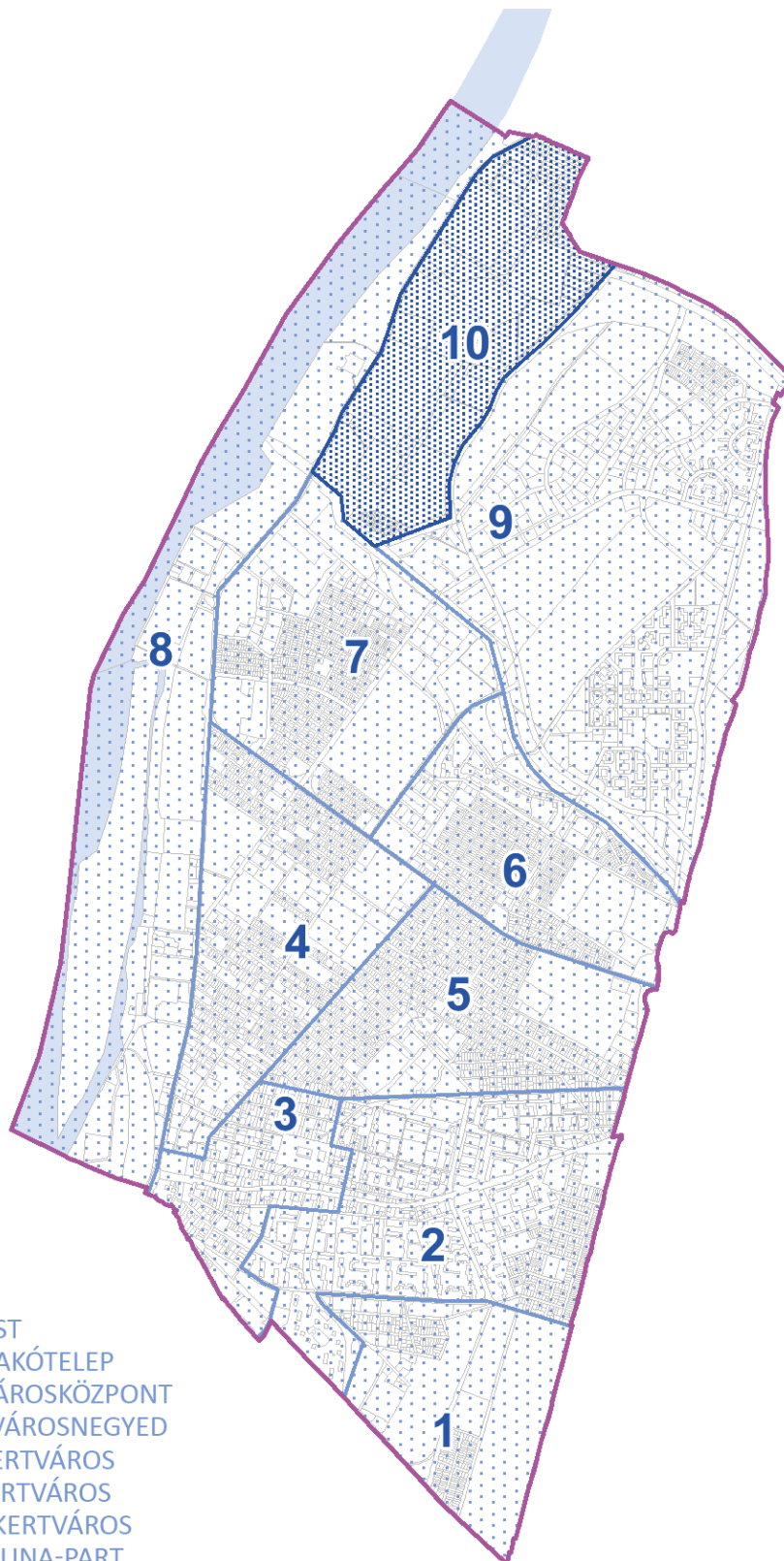
- (4) Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függeléke „21/2003. (VII.16.) Volt Dobó István laktanya területéről és környezetéről szóló építési szabályzata és a hozzátartozó kerületi szabályozási terv” szövegrésze.

.....  
Dr. Tahon Róbert  
jegyző

.....  
Wintermantel Zsolt  
polgármester

## A TELEPÜLÉSSZERKEZETI EGYSÉGEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

10. számú, Székesdűlő és Megyeri hídfő városzerkezeti egység



1. DÉL-ÚJPEST
2. ÚJPESTI LAKÓTELEP
3. ÚJPEST-VÁROSKÖZPONT
4. KÁROLYI VÁROSNEGYED
5. ÚJPEST KERTVÁROS
6. ÉSZAKI KERTVÁROS
7. MEGYER KERTVÁROS
8. ÚJPESTI DUNA-PART
9. KÁPOSZTÁSMEGYERI LAKÓTELEP
- 10. SZÉKESDŰLŐ ÉS MEGYERI HÍDFŐ**

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK ÉS ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI



## 2. melléklet

## ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

## 1. táblázat: Kertvárosias lakóterületek

Lke		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele	terepszint felett				terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Lke-1/IV-10/1 (L4-Ú/9-D1, D2, D6, D8)	O	500	15	30	-	0,7	0,2	-	4,5	50
2.	Lke-1/IV-10/2 (L4-Ú/9-D3,D4,D7)	O	400	9	30	30	0,7	0,2	-	4,5	50
3.	Lke-1/IV-10/3 (L4-Ú/9-D3,D4,D5)	SZ	500	-	30	30	0,6	0,2	-	4,5	50
4.	Lke-1/IV-10/4 (L4-Ú/9-A2, A3)	SZ	1 000	-	30	30	0,7	0,2	4,5	7,5	50
5.	Lke-1/IV-10/I (L4-Ú/9-D1, D2)	O	400	30	30	-	0,9	0,3	4,5	7,5	50

## 2. táblázat: Vegyes területek – Intézményi területek

Vi		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele	terepszint felett				terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Vi-2/IV-10/AI (I-Ú/9-A5)	SZ	2 000	-	50	50	1,5	0,5	6,0	10,5	35
2.	Vi-2/IV-10/II (I-Ú/9-A5)	SZ	2 000	-	50	60	Á:1,25/1,5 KH L:1,0	0,5	6,0	14,5	35
3.	Vi-2/IV-10/2I (I-Ú/9-A1)	SZ	-	-	50	-	1,5	-	6,0	10,5	35
4.	Vi-2/IV-10/1L (I-Ú/9-A4)	SZ	-	-	50	50	Á:1,5 L: 1,0	0,5	6,0	10,5	35
5.	Vi-2/IV-10/2L (I-Ú/9-A5)	SZ	1 500	-	50	60	Á:1,0/1,5 KH L:0,75	0,5	6,0	10,5	35
6.	Vi-2/IV-10/VM (VT-VB-IV-1)	SZ	-	-	10	10	0,1	-	K	K	90

KH = közhasználat céljára átadott terület létesítése esetén

Á = általános esetben

L = a létesülő szintterület több mint 25%-án lakás rendeltetés létesítése esetén

KH = közhasználat céljára átadott terület kialakítása esetén alkalmazható kedvezményes érték

K = kialakult

## 3. táblázat: Gazdasági terület

Gksz		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele	terepszint felett				terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Gksz-2/IV-10/1 (MZ-Ú/9-B1)	SZ	3 600	-	35	-	1,5	-	6,0	10,5	35
2.	Gksz-2/IV-10/2 (MZ-Ú/9-B2, 9-C)	SZ	5 000	-	35	-	1,5	-	6,0	10,5	35

4. táblázat: Zöldterület

Zkk		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele	terepszint felett				terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Zkk-Vi/IV-10 (I-Ú/9-A5)	-	-	-	2	-	-	-	-	4,5	75

5. táblázat: Erdő terület

Ek, Ev		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (m)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület magasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele	terepszint felett				terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Ek/IV-10 (E-VE-IV)	-	5 000	-	-	-	-	-	-	-	90
2.	Ev/IV-10 (E-VE-IV, VT-VB-IV-1)	-	10 000	-	-	-	-	-	-	-	95
3.	Ev/IV-10/TT (E-TT-IV-1)	-	10 000	-	-	-	-	-	-	-	95

**SZABÁLYOZÁSI TERV – szabályozási elemek**



**BUDAPEST IV. KERÜLET  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
..... (.....) SZÁMÚ RENDELETE**

**BUDAPEST FŐVÁROS, IV. KERÜLET  
SZÉKESDŐLŐ ÉS MEGYERI HÍDFŐ,  
10. SZ. VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

**3A. SZ. MELLÉKLET  
SZABÁLYOZÁSI TERV**


**A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI**

**kötelező elemek**





-  szabályozási vonal
-  szabályozási szélesség
-  építési övezet, övezet határa
-  építési övezet, övezet jele
-  gyorsforgalmi út (KÖu-1/IV-10)
-  I. rendű főút (KÖu-2/IV-10)
-  II. rendű főút (KÖu-3/IV-10)
-  forgalmi szerepet betöltő gyűjtőút (Kt-Kk/IV-10/1)
-  kiszolgáló út (Kt-Kk/IV-10/2)
-  védelmi erdő (EviV-10, EviV-10/TT)
-  közéleti erdő (EkiV-10)
-  folyóvizek medre és partja (VfIV-10)

**A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI**

**kötelező elemek**




-  építési hely
-  az építés helye beépítésre nem szánt területen vagy közterületen
-  építési határvonal
-  szóveges szabályozási elem
- KÖZMŰ** = kizárólag közmű létesítmény elhelyezésére fenntartott terület
-  a telek be nem építhető része
-  a telek zoldfelületként fenntartandó/kialakítandó része
-  közterület zoldfelületként fenntartandó/kialakítandó része
-  kötelező védőzöldsáv

**javasolt elemek**


-  javasolt telekhatár
-  javasolt megszüntető jel
-  javasolt közforgalmú magánút
-  közhasználat céljára átadott terület

**EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK**


**irányadó elemek**

-  meglévő/tervezett gyalogos kapcsolat
-  meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra kapcsolat
-  meglévő/tervezett hid vagy külonszintű műlágy kapcsolat







**EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM**

-  jelen szabályozási terv határa

**MÁS JOGSZABÁLYOKKAL ÉRVENYESÜLŐ ELEM**

-  vízbázis külső védőövezete (a 123/1997. (VII. 18.) Korm. rendelet alapján)

**ALAPTÉRKEPI ELEM**

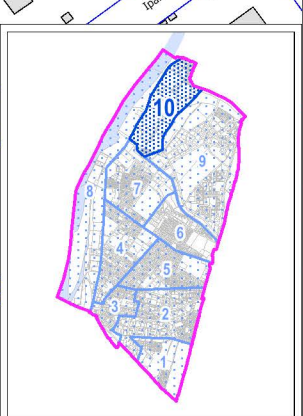
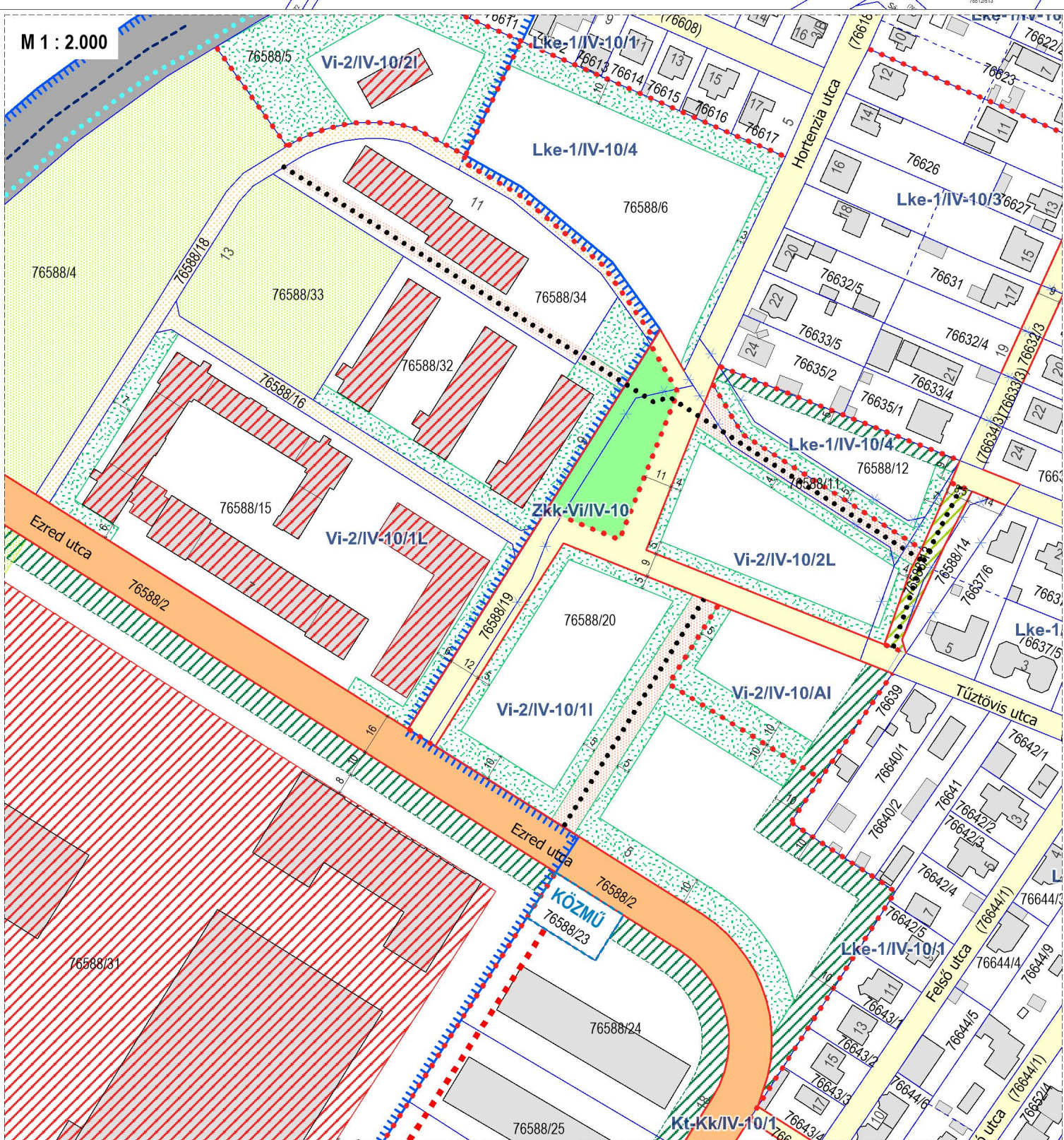
-  kerületi határ
-  belterületi határ
-  telekhatár és helyrajzszám
-  földhivatali alapterkép szerint meglévő épület / godokzálag nem bennirt, meglévő épület
-  elbontott vagy bontás alatt álló épület, épületrész
-  kiszivfolyás

**URBAN+STUDIO KFT.** 3A M 1 : 4. 000

SZÉKESDŐLŐ ÉS MEGYERI HÍDFŐ - KERÜLETI SZABÁLYOZÁSI TERV  
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

2018. 08. 01.

Készítők		Ellenőrzők	
László Kőrösi	TT 01-1455	Nemes Zoltán	K1 01 5053
Vasváhy Kinga	TT 01-3723	Dobos István	TK 5295
Székely László	TT 01-6111	Mészáros Klára	13-1917, KE-K, TKO
Fehér Mátyas		Bodószar Alina	MOBIL_City_KR
Tan-Sípás Zsuzsanna	TT 13-1481	Hanczár Zsolt	TV, TE, TH 01-2418
Kirács Andras		Csoma Takacs Judit	KE-SZ_KR





**SZABÁLYOZÁSI TERV – Védelmek, korlátozások, kötelezettségek**



**BUDAPEST IV. KERÜLET  
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK  
..... (.....) SZÁMÚ RENDELETE**

**BUDAPEST FŐVÁROS, IV. KERÜLET  
SZÉKESDŰLŐ ÉS MEGYERI HÍDFŐ,  
10. SZ. VÁROSSZERKEZETI EGYSÉG  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL**

**3B. SZ. MELLÉKLET  
VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI TERV**

**MÁS JOGSZABÁLYAL ÉRVÉNYESÜLŐ ELEMÉK**

- örökségvédelem**
- műemlék telke
  - műemléki környezet területe (a védetté nyilvánításról szóló rendelet eltérő kijelölése alapján)
  - nyilvántartott régészeti lelőhely
- táj és természetvédelem**
- országos ökológiai hálózat - magterület
  - országos ökológiai hálózat - ökológiai folyosó
  - fővárosi helyi jelentőségű védett természeti terület (25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rend. alapján)
- közművek korlátozásai**
- 120 kV-os villamosenergia-felosztóhálózat nyomvonal és biztonsági övezete
  - nagyközépnomású gázvezeték nyomvonal és biztonsági övezete
  - szennyvíztisztító és biztonsági övezete
- egyéb korlátozó tényezők**
- vízbázis külső védőövezete
  - vízbázis hidrogeológiai "A" védőövezete
  - I. rendű árvízvédelmi fővédvonal - árvízi védekezési terület határa
  - fakadóvízzel veszélyeztetett terület
  - vizgazdálkodási terület és mederkarbantartó sávja

- TERVI ELEMÉK**
- szerkezeti jelentőségű meglévő/tervezett fasor

- EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK**
- tervezett elővásárlási joggal érintett terület határa és sorszáma

- EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEM**
- nagyvízi meder területe
  - jelen szabályozási terv határa
  - meglévő híd vagy különbszintű műtárgy kapcsolat

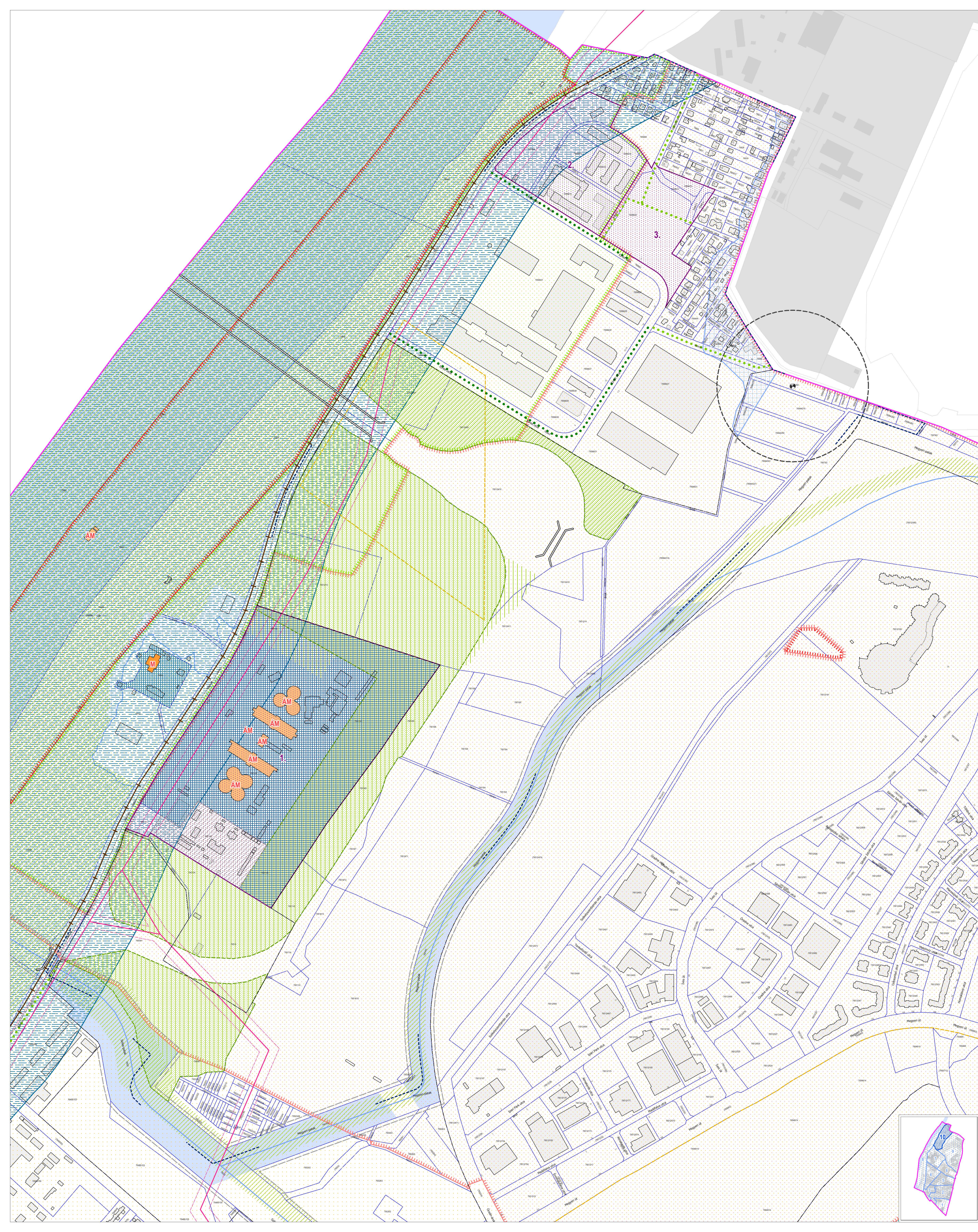
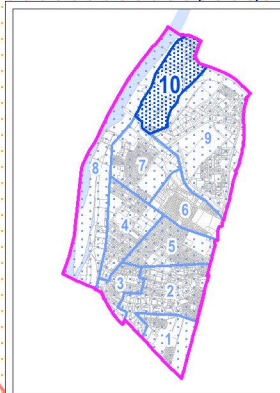
- ALAPTÉRKEPI ELEM**
- kerület-határ
  - belterület-határ
  - 76525 telekhatár és helyrajzszám
  - földhivatali alaplépkép szerint meglévő épület / geodéziailag nem bemért, meglévő épület
  - elbontott vagy bontás alatt álló épület, épületrész
  - kisvízfolyás

**URBANSTUDIO KFT.** 3B M-1-4-000

SZÉKESDŰLŐ ÉS MEGYERI HÍDFŐ - KERÜLETI SZABÁLYZÁSI TERV SZABÁLYZÁSI TERV - VÉDELMI KORLÁTOZÁSOK, KÖTELEZETTSÉGEK

2018. 08. 01.

Előzetes tervezés	Előzetes tervezés	Előzetes tervezés	Előzetes tervezés
Lukács Klára	TT 01-1455	Nemes Zoltán	K1 01 0503
Vasashegyi Kinga	TT 01-3723	Dobos Imre	TK 5295
Székely Levente	TT 01-6111	Mészáros Klára	13-1017, KE-K, TKO
Fűrész Mátyas		Budai Zoltán	MOBIL_City_KR
Fan-Sipos Zsuzsanna	TT 13-1481	Hanczár Zsolt	TV, TE, TH 01-2418
Kövecz András		Csoma Takacs Judit	KE52 KR





## Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő parkolóhelyek száma

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

ssz.	A rendeltetés	B		C		D	
		kertvárosias lakó terület		intézmény terület		gazdasági terület	
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
1.a	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1,2		-	
1.b	lakás, üdülőegység emeletráépítése, tetőtér-beépítése, funkcióváltása esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1,2		-	
2.a.	300 m <sup>2</sup> bruttó szintterület alatti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének 0-100 m <sup>2</sup> -ig minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> , e fölött minden megkezdett (b) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	12,5	25	12,5	25	25	25
2.b. <sup>1</sup>	300 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítóterének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20		20		20	
3.	szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákokthozon – önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszobája után	1		1		1	
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	6,25		6,25		15	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alap-területének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> -e után	25		25		-	
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyeinek minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	30		30		-	
7.a.	kulturális – a hitéleti létesítmény kivételével – és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, discó, vigadó, kaszinó, varieté, cirkusz stb.) minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (b) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	5	-	5	-	-	-
7.b.	hitéleti létesítmény minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint azon kulturális és szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén, ahol nem állapítható meg a férőhelyszám, a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden (b) m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	10	50	10	50	-	-

<sup>1</sup> a napi fogyasztási cikkek forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírások figyelembe vételével

ssz.	A rendeltetés	B		C		D	
		kertvárosias lakó terület		intézmény terület		gazdasági terület	
		(a)	(b)	(a)	(b)	(a)	(b)
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden <b>(a)</b> férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden <b>(b)</b> férőhelye után	6,25	19	6,25	19	-	-
9.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	12,5		12,5		-	
10.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden <b>(a)</b> betegágya után	4		4		-	
11.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> -e után	200		250		200	
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> -e után	1500		1500		1500	
13.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20		20		20	
14.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> –e után	-		-		-	
15.	kollégium, diákotthon, diákszálló, munkásszálló idősek otthona, esetében minden <b>(a)</b> férőhelye után	10		10		10	
16.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek, irodai helyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> nettó alapterülete után	20		25		25	

5. melléklet

Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpártárolók száma

	A	B
srsz.	rendeltetés	kerékpártárolók száma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0-1 000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1 000 m <sup>2</sup> felett	Az árusítótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztótér minden megkezdett 75 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
6.	Alsó- és középfokú nevelési- oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m <sup>2</sup> alapterülete után/2 kerékpár
7.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
8.	Egyéb közösségi szórakoztató kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
9.	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
10.	Sportolás, strand célját szolgáló egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db
11.	Igazgatási, ellátó, szolgáltató, nem fekvőbeteg- ellátó egység	Az iroda- vagy ellátó terület minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
12.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
13.	Ipari egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
14.	Raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10 000 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
15.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

6. melléklet

Tervezett elővásárlási joggal érintett ingatlanok

	A	B	C
srsz.	helyrajzi szám	cím	településrendezési cél
1.	76511/6, 76511/7, 76511/8	Váci út 121/a-b – Nagyfelszíni Vízkivételi Mű és a Vízművek lakótelep	Rendezett településfejlődés biztosítása
2.	76588/4, 76588/5, 76588/15, 76588/16, 76588/18, 76588/32, 76588/33, 76588/34	Ezred utca - Váci út tömbök – korábbi Dobó laktanya és közvetlen környezete	Rendezett településfejlődés biztosítása
3.	76588/11, 76588/12, 76588/13, 76588/14, 76588/19, 76588/20	Ezred utca 5. – Ezred utca menti fejlesztési terület	Rendezett településfejlődés biztosítása

## Műhely rendeltetés esetén végezhető tevékenységek

srsz.	tevékenység
	A
1.	alsóruházat gyártása
2.	bőrruházat gyártása
3.	csomagolás
4.	egyéb bútor gyártása
5.	egyéb fa-, parafatermék, fonottáru gyártása
6.	egyéb kerámiatermék gyártása
7.	egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása
8.	egyéb műanyag termék gyártása
9.	egyéb papír-, kartontermék gyártása
10.	egyéb ruházat, kiegészítők gyártása
11.	egyéb textiláru gyártása m. n. s., kivéve a kéziszőttes-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés
12.	evőeszköz gyártása
13.	épületasztalos-ipari termék gyártása
14.	felsőruházat gyártása (kivéve: munkaruházat)
15.	háztartási kerámia gyártása
16.	hangszergyártás
17.	illóolajgyártás
18.	játékgyártás
19.	konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)
20.	konyhabútorgyártás
21.	kötéláru gyártása
22.	kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása
23.	kötött, hurkolt kelme gyártása
24.	lábbeligyártás
25.	munkaruházat gyártása
26.	nem szőtt textília és termék gyártása (kivéve: ruházat)
27.	nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek
28.	orvosi eszköz gyártása
29.	raktározás, tárolás (kivéve mezőgazdasági termények, mezőgazdasági vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása)
30.	síküveg tovább-feldolgozás
31.	szőrmecikk gyártása
32.	tároló fatermék gyártása
33.	testápolási cikk gyártása
34.	táskafélék, szíjzat gyártása
35.	textilszövés
36.	textil, szőrme mosása, tisztítása