



V. KÖTET
ÚJPEST DUNA-PART TERÜLETÉRE
VONATKOZÓ
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

2017. június

Budapest Főváros IV. kerület - Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (.... ...) számú önkormányzati rendelete
Újpest Duna-part területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról

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

ELSŐ RÉSZ

Általános előírások

I. Fejezet

A rendelet hatálya, mellékletei és értelmező rendelkezései

1. § (1) E rendelet hatálya Budapest IV. kerület - Újpest az *1. mellékleten* lehatárolt területére terjed ki (a továbbiakban: a terület).

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen

a) településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,

b) az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel,

c) a Településképi helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal együtt kell alkalmazni.

2. § (1) E rendelet

a) 1. melléklete tartalmazza a területre vonatkozó Szabályozási tervet,

b) 2. melléklete tartalmazza az építési övezetek, övezetek szabályozási határértékeit,

c) 3. melléklete tartalmazza az elővásárlási joggal érintett ingatlanokat

d) 4. melléklete tartalmazza az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi számának megállapítását,

e) 5. melléklete tartalmazza az építmények rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítását.

3. § E rendelet alkalmazásában:

1. *Áttört kerítés*: olyan kerítés, amelynél a tömör felületek aránya a lábazattal együtt a kerítés teljes felületének 50%-át nem haladja meg.
2. *Feltételhez kötött szabályozási vonal*: Olyan szabályozási vonal, amelyet az érintett közterület tulajdonosa és a csatlakozó ingatlan tulajdonosa megegyezése esetén lehet végrehajtani.
3. *Mélygarázs*: a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára kialakított önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.
4. *Közhasználatra átadott terület*: Telek – Budapest IV. kerület Önkormányzatával kötött külön szerződés keretei között – közhasználatra megnyitott része.
5. *Közműmentes élettér*: a fa tövének közepe és a közművezeték tengelye közti távolság, amely a fa gyökerének védelmét biztosítja a közművezeték fektetésével és cseréjével járó földmunka ellen. A közműmentes élettér felszíni vetületének legfeljebb 60%-án lehet vizet át nem eresztő burkolatot létesíteni.
6. *Pavilon*: Szilárd térelemekkel körülhatárolt, alapozás nélküli, talajhoz rögzített vagy azon álló, legfeljebb 20 m² alapterületű építmény.

7. *Sorgarázs*: egymás mellé sorolt több földszinti egységből álló, önálló garázsépítmény.
8. *Szintterületi mutató (szm)*: Az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékéből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékéből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
9. *Útsorfa*: 220 cm törzsmagasságot és 18 cm törzskörméretet meghaladó méretű, legalább kétszer iskolázott fa.

II. Fejezet

Közterület alakítására vonatkozó előírások

1. A Duna-parti sétányra vonatkozó előírások

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

(2) Az 1. mellékleten jelölt „Duna-parti természetközeli sétány” kialakítása során a természetközeli állapot megőrzése érdekében

- a) a sétány nyomvonalát, szélességét az igénybevételtől függően úgy kell kialakítani, hogy a természeti környezet értékeinek megtartása biztosított legyen,
- b) a burkolatokat vízáteresztő módon kell kialakítani.

(3) Az Ev/2 jelű övezetben közvilágítás létesítése nem megengedett.

2. Közterületen lévő építményekre vonatkozó előírások

5. § (1) A közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen elhelyezett építmények és köztárgyak nem akadályozhatják a jármű- és gyalogosközlekedést.

(2) Közterületen, vagy közhasználat céljára átadott területen építmény kizárólag akkor helyezhető el, ha a környező épületek földszinti és földszint feletti helyiségeinek, valamint rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

(3) Közterületen, közforgalom céljára átadott területen pavilon, sátor, valamint kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó rendeltetésű lakókocsi, utánfutó kizárólag rendezvény időtartamára helyezhető el.

(4) Közterületen vendéglátó terasz csak akkor helyezhető el, ha

- a) a közterületen a gyalogos forgalom számára kijelölt vagy kiépített szélesség a biztonságos gyalogosforgalom számára fenntartható,
- b) a szabad gyalogosfelület – a berendezési sáv és a biztonsági sávok keresztmetszetével csökkentett – szélessége KÖu jelű övezetben legalább 3,0 méter, Kt jelű övezetben legalább 2,0 méter és
- c) a szabad gyalogosfelület szélessége nem kisebb, mint a berendezési sáv keresztmetszetével csökkentett meglévő gyalogosfelület szélesség 50%-a.

(5) 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.

(6) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső a 3,0 m-nél keskenyebb gyalogos járdafelülettel rendelkező közterületen nem létesíthető.

3. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

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

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

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

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

III. Fejezet

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

7. § (1) Az 1. mellékleten jelölt „megtartandó értékes facsoport, faállomány” és „megtartandó értékes faegyed / fasor”

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

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

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

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

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

a) a telek építési övezet által előírt mértékű legkisebb zöldfelületének minden megkezdett 100 m²-e után telken belül egy db. nagy vagy közepes lombkoronát növelő, környezettűrő, a helyi sajátosságoknak megfelelően megválasztott fajú lombos fát kell ültetni;

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

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

a) épület nem helyezhető el,

b) a burkolt felületek aránya

ba) közhasználatú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 40%;

bb) egyéb esetben legfeljebb 20%;

c) minden megkezdett 100 m²-e után egy db. nagy vagy közepes lombkoronát növelő, környezettűrő, a helyi sajátosságoknak megfelelően megválasztott fajú lombos fát kell ültetni.

(4) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell biztosítani, fánként minimum 4 m² termőföldterület biztosításával.

(5) 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak vízzáró burkolattal létesíthető.

(6) Vi-1, Vi-2, Gksz-1 és K-Rek jelű építési övezetekben az 500 m²-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.

IV. Fejezet

Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások

5. Telekalakítással kapcsolatos előírások

- 9. §** (1) A területen nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet.
- (3) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.
- (4) A sajátos építményfajták számára az övezeti, építési övezeti előírásoktól eltérő, műszakilag szükséges méretű telek alakítható ki.
- (5) Közterületek területe szakaszosan is kialakítható.

6. Elővásárlási jog

10. § A településrendezési célok megvalósításához szükséges ingatlanokra vonatkozóan a Kerületi Önkormányzatot az 1997. évi LXXVIII. törvény 25.§ (1) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg, melyeket e rendelet 3. *melléklete* tartalmaz.

V. Fejezet

Közművek előírásai

7. Általános előírások

- 11. §** (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani, a 12. § figyelembe vételével.
- (2) Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- (3) Új épület létesítésének feltétele az építési telken belül meglévő légvezetékek megszüntetése, ez alól kivétel a 120 kV-os távvezeték.

8. Víziközművek

- 12. §** (1) Az üzemszerűen keletkező szenny- és csapadékvizek elvezetésére elválasztott rendszerű csatornahálózatot kell kiépíteni.
- (2) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
- (3) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.
- (4) Minden 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületenként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként) valamint 25 m² burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m³ esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízelvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat szerint.

VI. Fejezet

A járművek tárolására és egyéb, közlekedésre vonatkozó rendelkezések

9. Személygépjárművek tárolására vonatkozó előírások

13. § (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségét legalább az 4. *melléklet* szerinti mennyiségben, a (2) – (8) bekezdések szerint előírások figyelembe vételével kell biztosítani.

- (2) Bővítés, átalakítás és rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet személygépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő gépjármű tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek számának megtartása mellett.
- (3) A rendeltetésszerű használatból származó személygépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül kell teljesíteni.
- (4) Értékvédelem alatt álló, vagy értékvédelemre javasolt épület esetén, amennyiben az nem teszi lehetővé a rendeltetésszerű használatból származó parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését, az a közterületi parkolásról szóló helyi rendeletben szabályozottak szerint is biztosítható.
- (5) A nem kizárólagosan közlekedési célt szolgáló hajóosztályok kikötői létesítményeinek rendeltetésszerű használatához a 4. melléklet szerinti mennyiségben a hajó rendeltetésének megfelelő számú személygépjármű várakozóhelyet kell biztosítani a partkapcsolati ponttól számított 200 m gyaloglási távolságon belül, közterületen vagy egyéb telken.
- (6) Az Újpesti öbölben hajók téli tárolása céljával elhelyezésre kerülő kikötői létesítmény rendeltetésszerű használatához személygépjármű várakozóhelyeket nem kell biztosítani.
- (7) Emelőszerkezetes parkoló-berendezés (parkoló gép)
- kizárólag a rendeltetésszerű használatához szükséges személygépjármű elhelyezési kötelezettségen felüli többletférőhelyek kialakítása érdekében alkalmazható,
 - alkalmazása esetén kizárólag az önálló gépjármű használatot biztosító telepíthető,
 - felszínen nem telepíthető.
- (8) Személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

10. Autóbuszok tárolására vonatkozó előírások

- 14. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek és területek rendeltetésszerű használatához minden 200 férőhelyük után 1 autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani rendszeres forgalom esetén. Rendszeres forgalomra kell számítani:
- 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű önálló rendeltetési egység esetén,
 - 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység esetén,
 - 300 munkavállalónál többet foglalkoztató ipari, raktározási telephelyeken,
 - 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítmény esetén, több pálya esetén a mértékadó nagyságú lelátóra méretezve.
- (2) Kabinos turistahajó (szállodahajó) kikötő esetén a partkapcsolati ponttól számított 100 m gyaloglási távolságon belüli közterületen vagy egyéb telken 3 autóbusz megállását és rövid idejű (1 óra) várakozását kell biztosítani.

11. Tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások

- 15. §** (1) Új építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget telken belül, egyedi méretezés alapján kell biztosítani.
- (2) Bővítés, átalakítás, rendeltetésmódosítás esetén a méretezés alapját a teljes ellátandó rendeltetés képezi, de csak a keletkező többlet tehergépjármű elhelyezési kötelezettséget kell biztosítani a meglévő tároló helyiségek és felszíni várakozóhelyek megtartása mellett.

12. Kerékpárok tárolására vonatkozó előírások

- 16. §** (1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára elhelyezési kötelezettséget az 5. melléklet szerint kell biztosítani.
- (2) A legalább 5 önálló rendeltetési egységet tartalmazó épületek esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből – földszinten, magasföldszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.
- (3) A (2) bekezdés szerinti helyiség alapterülete
- 6-20 kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 6 m²,
 - 21-50 közötti kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10 m², továbbá

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

13. Magánutakra vonatkozó előírások

17. § (1) Beépítésre szánt területek megközelítését, kiszolgálását biztosító magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki.

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

(3) A Váci úthoz közforgalom számára megnyitott magánutat csatlakoztatni kizárólag az 1. mellékleten „gyalogos kapcsolattal” jelölt helyeken lehet, itt a magánút kialakítható kiszolgálóút hálózati szerepkörrel, amely a gyalogos kapcsolatot magában foglalja.

(4) A 30 méternél hosszabb közforgalom 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 méter lehet.

(5) A közforgalom számára megnyitott magánút által kiszolgált telkeket úgy kell kialakítani és azokon építményeket elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne. A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül, ezért az arra vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

(6) Közforgalom számára megnyitott, kiszolgálóút hálózati szerepkört betöltő magánút esetén:

- a) a magánút telkének minimális szélessége
 - aa) intézményi vagy gazdasági építési övezetbe sorolt telektömb kiszolgáló útja esetén 12 méter,
 - ab) gyalogút esetén 4 méter;
- b) kétoldali fasor létesítését legalább 2,0-2,0 méter széles zöldsáv helyigénnyel biztosítani kell,
- c) gyalogos járda építését legalább 2,0 méter szélességben, minden építési telekkel határos szakaszon biztosítani kell.

(7) A magánutak területén épület nem helyezhető el.

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

14. Ingatlanok gépjárművel történő kiszolgálására vonatkozó előírások

18. § (1) Építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát a rendszeres forgalom számára a minimálisan szükséges számú ki- bejárattal kell biztosítani, az alábbiak szerint:

- a) személygépjárművek esetén ötszáz férőhely parkoló kapacitásig egy közös ki-bejárat elegendő,
- b) rendszeres teherforgalom esetén a személygépjárművek és a tehergépjárművek forgalma számára önálló kapcsolat létesíthető.

(2) Az építési telek közúti vagy közforgalom számára megnyitott magánúti kapcsolatát – amennyiben az több útról is biztosítható – az alacsonyabb hálózati szerepet betöltőről kell biztosítani.

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

- a) a telek nem határos más közúttal, vagy nem alakítható ki ilyen elhelyezkedésű közforgalom számára megnyitott magánút,
- b) beépítésre nem szánt területek övezetei számára,
- c) meglévő üzemanyag-töltő állomás esetében.

15. Közlekedési létesítmények védőtávolsága

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

16. A légi közlekedésre vonatkozó előírások

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

17. A vízi közlekedésre vonatkozó előírások

- 21. §** (1) A Palotai szeget mentén a parthasználat nem megengedett.
- (2) A Palotai-sziget és a Népsziget közötti öbölben a parthasználat biztosítása, ehhez szükséges kikötői létesítmény elhelyezése az *1. melléklet* figyelembe vételével
- a) vízitaxi,
 - b) motoros kishajó-kikötő,
 - c) csónakkikötő
- hajóosztályok számára megengedett
- (3) Az Újpesti-öbölben parthasználat biztosítása, ehhez szükséges kikötői létesítmény elhelyezése az *1. melléklet* figyelembe vételével
- a) közszolgáltatási személyhajó,
 - b) vízitaxi,
 - c) közforgalmú személyhajó,
 - d) rendezvényhajó,
 - e) motoros kishajó
 - f) csónakkikötő,
 - g) ellátó,
 - h) álló rendezvényhajó,
 - i) kulturális és oktatási intézmény,
 - j) sport-létesítmény,
 - k) közhasználatú rekreációs létesítmény
- hajóosztályok számára megengedett.

VII. Fejezet

Építés általános szabályai

18. Közhasználatra átadott területek kialakítása

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

19. Épületek, építmények elhelyezésének szabályai

- 23. §** (1) Önállóan, vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke) kialakítása nem megengedett
- (2) A területen használat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.
- (3) Az *1. mellékleten* jelölt „biztosítandó gyalogos kapcsolat” helyén épület nem helyezhető el.
- (4) Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek beépítettségét nem növelő bővítése megengedett.
- 24. §** (1) Az oldal- és hátsókerter legkisebb mérete, az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában az építési övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság fele.
- (2) A 7.000 m²-t meghaladó építési telken a beépítés ütemezésével összhangban
- a) az építési övezetben létesíthető szintterület 50 %-át nem meghaladó beépítés esetén a telek területének 50 %-án,

- b) a létesíthető szintterület 50 %-át meghaladó, de 70 %-át el nem érő beépítés esetén a telek területének 75 %-án,
 - c) a létesíthető szintterület 70 %-át meghaladó beépítés esetén a telek teljes területén a tereprendezésnek, a zöldfelületi kialakításnak és a közlekedési felületek kiépítésének meg kell történnie. A tereprendezésbe, a zöldfelület és a közlekedési felületek kialakításába minden esetben beleértendő a létesíthető kerítés, a közterülethez vagy a magánúthoz csatlakozó telekhatáron elhelyezhető építmények, a telek fő közúti megközelítési útvonalának kiépítése és a közterületi telekhatárhoz csatlakozó, nem beépíthető telekrész parkosítása, fásítása.
- (3) A telek és a telken álló főépítmény (főépítmények) rendeltetésszerű használatát, működtetését elősegítő, kiegészítő rendeltetésű építmények közül minden övezetben és építési övezetben
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) kerti építmény,
 - d) szabadonálló építménynek minősülő, legfeljebb 6,0 méter magas zászlótartó oszlop, helyezhető el.
- (4) Épülettől független felszín alatti beépítés csak gépkocsitárolás elhelyezése céljából hozható létre.
- (5) Zártsorú beépítési módú övezetben
- a) az épület építményrészei nem nyúlhatnak túl – a b) pontban foglalt eltérésekkel – a megengedett legnagyobb párkánymagasság meghatározásánál figyelembe vett felső metszészvonalától
 - aa) a telek irányába emelkedő 60 fokos ferde síkon, és
 - ab) e metszészvonal felett 7,0 méteres távolságban lévő vízszintes síkon.
 - b) az a) pont szerinti magassági síkok fölé emelkedő épületrészek esetében
 - ba) nem falazott kémény, vagy szellőző a magassági síkokon való túlnyúlása nem lehet nagyobb 2,0 méternél, a műszakilag szükségessé váló kéménymagasítást is beleértve,
 - bb) tetőfelépítmény legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál,
 - bc) torony, kupola, egyéb építészeti hangsúlyt képező épületrész, épületdíz, tetődíz legfeljebb 3,0 méterrel lehet magasabb a vízszintes magassági síknál és az épület utcai homlokzathosszának legfeljebb harmadán alkalmazható.
 - c) az a) és b) pontok szerinti magassági síkok figyelmen kívül hagyhatók a következő esetekben
 - ca) sérült, elpusztult tetőzet, vagy épületdíz visszaépítése, helyreállítása – beleértve a Duna parti épületsort is,
 - cb) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőzetének helyreállítása,
 - cc) a meglévő épület magassági síkon eleve túlnyúló tetőgerincéhez való illeszkedés során, ha ahhoz szomszédos új épület csatlakozik.
- (6) Azon épületek esetében, melyek közterület vagy magánút felé létesíthető homlokzathossza:
- a) a 25 m-t nem éri el, az épület homlokzati síkjának legalább 90 %-ában a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon kell állni;
 - b) 25 m és 55 m között van, az épület homlokzati síkja hosszának legalább 70 %-ában a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon kell állni;
 - c) az 55 m-t meghaladja, az épület homlokzati síkja hosszának legalább 50 %-ában a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon kell állni.
- (7) A meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonaltól az épülethomlokzatnak a telek belseje felé a következő előírások szerint lehet eltérnie:
- a) az eltérés mértéke legalább 3,0 m;
 - b) egy épület építési vonaltól való eltérésének mértéke az építési vonalon álló homlokzat hosszának legalább 20 % és legfeljebb 30 %-a közötti értéke lehet.
- (8) Amennyiben a meghatározott eltéréssel szabályozott építési vonalon álló homlokzathossz alapján az eltérés mértéke meghaladja a 30 %-ot, épületközt kell kialakítani.

20. Épületek, építmények kialakítása

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

(2) Magastetős épület tetőterében csak egy épületszint megengedett.

(3) Tetőterasz, zöldtető, tetőkert létesíthető.

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

(5) Hullámtérben csak lábazat nélküli, áttört kerítés létesíthető.

(6) Közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30 %-a, de telkenként legfeljebb 7,5 m lehet.

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

a) az előkertben – az jogszabályban megengedett építményeken túlmenően – csak épületben, épület alatt, valamint terepszint alatt kialakított gépkocsitároló, a lakásokhoz tartozó tároló-helyiség megközelítéséhez szükséges építmény helyezhető el, valamint

b) a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon. Az előírástól eltérni csak ott szabad, ahol

ba) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke, vagy

bb) a beépítés megengedett legnagyobb mértéke

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

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

VIII. Fejezet

Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai

21. Üzemanyagtöltő állomások elhelyezésének szabályai

27. § Új közforgalmat szolgáló üzemanyagtöltő állomás – elektromos töltőállomások kivételével – és gépkocsimosó nem létesíthető.

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEI

IX. Fejezet

Az építési övezeti előírások alkalmazása

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

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

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

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

(5) Intézményi és kereskedelmi, szolgáltató területeken új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó – a

jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 50 %-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

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

X. Fejezet Intézmény területek

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

29. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

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

rendeltetés helyezhető el.

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

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

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

- a) az előkert mérete 5,0 méter;
- b) a hátsó kert mérete 8,0 méter.

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

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

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

30. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

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

rendeltetés helyezhető el.

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

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

(4) Meglévő épület tűzfalához új épülettel csatlakozni kell.

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

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

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

31. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

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

rendeltetés helyezhető el.

(2) Az épület földszintjén kizárólag kereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató vagy közforgalmú irodai rendeltetések helyezhetők el, az alapterület legalább 30 %-án portálszerű homlokzati kialakítást kell megvalósítani.

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

(4) A Vi-2/1 építési övezet területén

- a) az összességében 5.000 m² szintterületet meghaladó új beépítés használatbavételekor új Váci úti csomóponttal működni kell az *1. sz. melléklet* szerinti az építési övezet déli határán kiszabályozott közútnak is,
- b) az összességében építhető szintterület 60%-át meghaladó új beépítés használatbavételekor az a) pontban meghatározottakon túl, a Váci út Árpád út – Megyeri út közötti szakasz folyópályájának 2x3 forgalmi sávok közötti keresztmetszettel kell rendelkeznie,
- c) az összességében építhető szintterület 80%-át meghaladó új beépítés használatbavételekor az a) és b) pontban meghatározottakon túl, az Újpest-Aquincum Duna-hídnak működni kell.

(5) A Vi-2/2 építési övezet területén

- a) az összességében 5.000 m² szintterületet meghaladó új beépítés használatbavételekor a Váci út – Rév utca – Julianus barát utca csomópontban a Rév utcai csomóponti ágnak a Julianus barát utcai csomóponti ág vonalában kell elhelyezkednie,
- b) az összességében építhető szintterület 60%-át meghaladó új beépítés használatbavételekor az a) pontban meghatározottakon túl, az Újpest – Aquincum Duna-hídnak működni kell.

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

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

32. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

- a) kereskedelmi,
- b) szolgáltató,
- c) vendéglátó,
- d) hitéleti,
- e) nevelési,

- f) oktatási,
- g) egészségügyi,
- h) szociális,
- i) irodai,
- j) igazgatási

rendeltetés helyezhető el.

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

(3) Az építési telek nem keríthető le.

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

- a) az *1. mellékleten* jelölt „Magasház számára kijelölt területen” belül helyezhetők el,
- b) az épület külső homlokzatai által határolt, szintenkénti bruttó alapterületek átlagértéke nem haladhatja meg különálló épületrészenként a 900 m²-t,
- c) a külső homlokzatok által határolt egyes építményszintek legnagyobb alaprajzi kiterjedéséből (vízszintes vetületi méreteiből) számított átlagérték nem lehet nagyobb különálló épületrészenként 50 méternél.

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

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

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

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

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

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

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

XI. Fejezet

Kereskedelmi, szolgáltató területek

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

35. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

- a) nem zavaró hatású gazdasági,
- b) raktározási,
- c) kereskedelmi,
- d) szolgáltató,
- e) irodai,
- f) kutatási, fejlesztési

rendeltetés helyezhető el.

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

- a) az előkert mérete 5,0 méter;
- b) a hátsókeret mérete 8,0 méter;
- c) az építési hely határának övezethatártól való távolsága 8,0 m.

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

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

- (5) Meglévő épület tűzfalához új épülettel csatlakozni kell.
- (6) Az Zsilip utca menti ingatlanok területén összességében 500 m² bruttó szintterületet meghaladó új beépítés használatbavételekor a Váci út – Zsilip utca csomópontban a Zsilip utcának 3 forgalmi sávós közúti keresztmetszettel kell rendelkeznie.
- (7) Az építési övezet határértékeit a 2. melléklet 2. pontja határozza meg.

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

36. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

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

rendeltetés helyezhető el.

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

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

(4) A hátsókert mérete 8,0 méter.

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

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

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

XII. Fejezet Különleges területek

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

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

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

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

30. Duna-parti nagyterjedésű rekreációs és szabadidős területe (K-Rek/2)

38. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

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

rendeltetés helyezhető el.

- (2) Az építési övezet területén egy ingatlanon legfeljebb 600 m² kereskedelmi célú bruttó szintterület létesíthető.
- (3) A területen új épületet elhelyezni csak az *1. mellékleten* jelölt „Javasolt védvonal” által mentett területen lehetséges, összefüggő, jogilag rendezett védett terület – magaspárt– kialakításával. Ennek szintjének 1,30 m-rel a mértékadó árvízszint (a továbbiakban: MÁSZ) fölött kell lennie.
- (4) Az építési övezetben terület ármentesítésére árvízvédelmi gátat nem lehet kialakítani.
- (5) Árvízvédett területen, MÁSZ alatti épületszinten csak a raktározást, gépkocsitárolást szolgáló helyiségek helyezhetők el.
- (6) Hullámtérben kizárólag sporteszköz-tárolási, valamint az (1) bekezdésben felsorolt funkciókhoz kapcsolódó, azokat kiegészítő, kiszolgáló rendeltetésű építmények helyezhetők el.
- (7) Hullámtérben álló építmény talajcsatlakozástól mért legnagyobb párkánymagassága 4,5 m lehet.
- (8) Hullámtérben álló, meglévő épület tárolási, raktározási célra átalakítható, más, a jelenlegi funkció megváltoztatását célzó átalakítás, átépítés nem megengedett.

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

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

31. A Vízmű sporttelep nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területe (K-Rek/3)

40. § (1) Az építési övezet területén kizárólag

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

rendeltetés helyezhető el.

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

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

32. Szennyvízkezelés közműterülete (K-Rek/SZ)

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

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

33. Palotai-sziget különleges vízkezelési területe (K-Vke)

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

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

(3) Az *1. melléklet* szerinti Váci út menti szabályozás végrehajtásakor a műemlék védelem alatt álló kerítés az építési telek határára áthelyezendő.

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

HARMADIK RÉSZ

Beépítésre nem szánt területek övezetei

XIII. Fejezet

Az övezeti előírások alkalmazása

- 43. §** (1) Az övezeti előírásokban előírt szabályozási jellemzőket a mellékletek szerinti szabályozási tartalommal együtt kell alkalmazni és azoknak meg kell felelni.
- (2) Az övezeti előírásokat, az azokban foglalt eltérésekkel, a rendelet közterület alakítására vonatkozó előírásaival együtt kell alkalmazni.

XIV. Fejezet

Közlekedési területek

34. I. rendű főutak területe (KÖu-2)

- 44. §** (1) Az övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezet területén:
- a) parkoló csak szervizútról megközelíthetően valósítható meg,
 - b) új autóbussz-megállóhely csak autóbusszöbölben létesíthető,
 - c) kerékpáros infrastruktúra csak önállóan kerékpárútként létesíthető,
 - d) eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

35. Kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)

- 45. §** (1) Az övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem tartozó, forgalmi szerepet betöltő gyűjtő és a kiszolgáló (lakó) utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) A kiszolgáló utak egy része vagy egésze lakó-pihenő övezetként vagy korlátozott sebességű övezetként is kialakítható.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

36. Önálló gyalogos utak területe (Kt-Kgy)

- 46. §** (1) Az övezet területe árvízvédelmi létesítmények, önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények, elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén a vonatkozó jogszabályok szerinti gépjárműforgalom csak az árvízvédelmi funkcióval kapcsolatosan megengedett.
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.

37. Városias sétány területe (Kt-Sv)

- 47. §** (1) Az övezet területe a Duna-parti gyalogos infrastruktúra elemek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (3) Az övezet területét közhasználat elől elzárni nem lehet, a közvilágítást ki kell építeni.

- (4) Az övezet területén a gépjárműforgalom nem megengedett.
- (5) A sétány csak közterület-alakítási terv szerint alakítható ki.

XV. Fejezet Zöldterületek

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

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

XVI. Fejezet Erdőterületek

39. Védelmi erdőterület (Ev/1)

- 49. §** (1) Az övezetben épületet elhelyezni nem lehet.
- (2) Az övezet 1 %-án legfeljebb 30 m² alapterületű és 3 m építménymagasságú építmény helyezhető el.
- (3) Az övezetben:
- a) pihenés- és testedzés építményei,
 - b) ismeretterjesztés építményei,
 - c) a terület fenntartásához szükséges építmények,
 - d) közművezetékek, és azok technológiai építményei helyezhetők el.
- (4) Az övezetben legfeljebb 1 m magas műtárgy létesíthető.

40. Természetvédelmi erdőterület (Ev/2)

- 50. §** (1) Az övezetben építmény – a természetközeli sétány biztosításához szükséges építmény kivételével – nem helyezhető el, gyalogút szilárd burkolattal nem burkolható.
- (2) Az övezetben a Palotai-sziget természetvédelmi területre vonatkozó természetvédelmi kezelési tervben foglaltakat kell betartani.

XVII. Fejezet Vízgazdálkodási területek

41. Vízbázis területe (Vb)

- 51. §** (1) Az övezet területén a vízbázis-védelemmel és az ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül összefüggő rendeltetések helyezhetők el.
- (2) Bármely rendeltetésű épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.
- (3) A meglévő, ivóvíz-szolgáltatási tevékenységgel közvetlenül nem összefüggő rendeltetésű épületek, építmények csak a meglévő tömegben belül bővíthetők.
- (4) A Duna-mederben, az övezet területén kívül elhelyezkedő, műemléki védettséget élvező, volt felszíni vízkivételi mű közterületről történő megközelítésére az övezet területe korlátozottan igénybe vehető.
- (5) Az övezet területén a volt felszíni vízkivételi műhöz tartozó hídszerkezet a mű gyalogos megközelítésére igénybe vehető, annak bontása esetén a terepszinttől elemelt gyalogoshíd elhelyezhető. A hídszerkezeten gépjárműforgalom nem megengedett. A hídkörnyezetében a vízkivételi mű hasznosításához kapcsolódó kiszolgáló építmény elhelyezhető.
- (6) Az övezet határértékeit a *2. melléklet 5. pontja* határozza meg.

42. Folyóvizek medre és partja (Vf)

- 52. §** (1) A vízpartot közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet.
- (2) Az övezet területén épületet elhelyezni legfeljebb 800 m² alapterülettel az *1. mellékleten* jelölt „feltöltött területen” lehet.
- (3) A műemléki védelem alatt álló felszíni vízkivételi mű meglévő épülettömegben belül átalakítható.
- (4) Az övezet határértékeit a *2. melléklet 6. pontja* határozza meg.

ÖTÖDIK RÉSZ

Záró rendelkezések

43. Hatályba lépés

- 53. §** (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.
- (2) Az 1. § (2) bekezdés c) pontja a településképi helyi önkormányzati rendelet hatályba lépésének napján lép hatályba.

44. Hatályon kívül helyező rendelkezések

54. § 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/D. §-sal egészül ki:

„1/D. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Duna-part területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”.

55. § 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/E. §-sal egészül ki:

„1/E. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Duna-part területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre a Fővárosi Közgyűlés az Újpest Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatáról szóló rendeletének hatályba lépésével egy időben.”.

56. § 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/D. §-sal egészül ki:

„1/D. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Duna-part területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”.

57. § 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/E. §-sal egészül ki:

„1/E. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Duna-part területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre a Fővárosi Közgyűlés az Újpest Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatáról szóló rendeletének hatályba lépésével egy időben.”.

58. § A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest IV. kerület – Újpest, a Palotai-sziget D-i része, a Népsziget É-i része és a két sziget közé eső terület kerületi szabályozási terve (KSZT) jóváhagyásáról szóló 34/2008. (XII. 22.) önkormányzati rendelet az 1. §-t követően a következő 1/A. §-sal egészül ki:

„1/A. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Duna-part területére vonatkozó kerületi építési szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”.

59. § A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Budapest IV. kerület – Újpest, a Palotai-sziget D-i része, a Népsziget É-i része és a két sziget közé eső terület kerületi szabályozási terve (KSZT) jóváhagyásáról szóló 34/2008. (XII. 22.) önkormányzati rendelet az 1. §-t követően a következő 1/B §-sal egészül ki:

„1/B § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Duna-part területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló .../2017. (.....) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre a Fővárosi Közgyűlés az Újpest Duna-parti területére vonatkozó Duna-parti építési szabályzatról szóló rendeletének hatályba lépésével egy időben.”.

60. § Hatályát veszti Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2007. (III.1.) önkormányzati rendelete a Budapest, IV. kerület Palotai-sziget, Észak-pesti Szennyvíztisztító és környéke (a Duna folyam – Rév utca – Duna sor vonala – szennyvíztisztító déli telekhatára által határolt terület) kerületi szabályozási terv jóváhagyásáról.

61. § Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függeléke „3/2007.(III.1.) Palotai-sziget, Észak-pesti Szennyvíztisztító és környéke (a Duna-folyam – Rév utca – Duna sor vonala – szennyvíztisztító déli telekhatára által határolt terület)” szövegrésze.

62. § Hatályát veszti Budapest Főváros IV. kerület – Újpest Önkormányzat Képviselő-testületének 18/2014. (VI. 27.) önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület Újpest Duna folyam – Városhatár – 2. sz. főközlekedési út – Váci út – Újpesti vasúti híd – Újpesti-öböl – Duna sor – Rév utca – 75842 hrsz-ú ingatlan déli telekhatára által határolt terület kerületi szabályozási tervéről.

63. § Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függeléke „18/2014. (VI. 27.) Duna folyam – Városhatár – 2.sz. főközlekedési út – Váci út – Újpesti vasúti híd – Újpesti-öböl – Duna sor – Rév utca – 75842 hrsz-ú ingatlan déli telekhatára által határolt terület kerületi építési szabályzata és szabályzati terve” szövegrésze.

dr. Tahon Róbert
jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester

1. melléklet a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez

Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei

1. Intézményi területek

1	A	B	C	D	E		F	G	H	I		J
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Általános	Parkolásra fordítható
2					Legkisebb	Legnagyobb						
3	Vi-1/1	2500	zárt sorú	45	7,5	20,0	20	60	2,0	1,1		
4	Vi-1/2	5000	zárt sorú	60 70*	9,0	16,0	35 25*	60	2,5	1,0		
5	Vi-2/1	8000	szabadonálló	60	12,5	23,0	35	60	2,7	1,3		
6	Vi-2/2	8000	szabadonálló	30	4,5	18,0	50	40	1,5	0,7		
7	Vi-2/3	4000	szabadonálló	30	23,0	45,0	35	80	3,0	1,5		
8	Vi-2/4	5000	szabadonálló	35	5,5	9,0	60	35	1,0	0,5		

2. Gazdasági területek

1	A	B	C	D	E		F	G	H	I		J
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Általános	Parkolásra fordítható
2					Legkisebb	Legnagyobb						
3	Gksz-1/1	2000	szabadonálló	45	6,0	16,0	25	60	1,5	0,0		
4	Gksz-1/2	2500	zárt sorú	45	9,0	20,0	20	60	2,0	0,0		

3. Különleges területek

1	A	B	C	D	E		F	G	H	I		J
	Építési övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Általános	Parkolásra fordítható
2					Legkisebb	Legnagyobb						
3	K-Rek/1	10000	szabadonálló	35	3,0	11,0	40	40	0,5	0,12		
4	K-Rek/2	3000	szabadonálló	35	5,5	16,0	40	50	1,6	0,5		
5	K-Rek/3	20000	szabadonálló	25	3,0	16,0	40	25	1,0	0,25		
6	K-Rek/SZ	4000	szabadonálló	40	-	9,0	30*	60	1,0	0,0		
7	K-Vke	30000	szabadonálló	20	4,5	11,0	65	20	0,5	0,0		

*OTÉK eltérés

4. Zöldterületek

1	A	B	C	D	E		F	G	H	I		J
	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Általános	Parkolásra fordítható
2					Legkisebb	Legnagyobb						
3	Zkp/Kk	1000	-	3	-	4,5	60	0	-	-		
4	Kt-Zkk	500	-	2	-	4,5	60	0	-	-		

5. Vízbázis területek

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

6. Folyóvizek medre és partja

1	A	B	C	D	E		F	G	H	I		J
	Övezet jele	Kialakítható legkisebb telek terület (m ²)	Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)	Épületmagasság (m)		Legkisebb	Legnagyobb	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)	
2											Általános	Parkolásra fordítható
3	Vf	kialakult	szabadonálló	1*	3,0	7,5		-	0	-		-

* A megengedett legnagyobb beépítettség legfeljebb 800 m² lehet.

3. melléklet a .../ 2017. (...) önkormányzati rendelethez

Elővásárlási joggal érintett ingatlanok a közösségi érdekű és rendezett településfejlődés biztosítása érdekében

	A	B	C
1	sorszám	helyrajzi szám	cím
2	1.	70359/1	Váci út 16-18.
3	2	70362/1	Váci út 20.
4	3.	70362/2	Váci út 22.
5	4.	70363	Váci út 24.
6	5.	70364	Váci út 26.
7	6.	70365	Váci út 28.
8	7.	70408/2	Komp utca 1.
9	8.	70407	Zsilip utca 3.
10	9.	70366	Váci út 30-40.
11	10.	70367	Váci út 44-48.
12	11.	70368/3	Garam utca 3.
13	12.	70368/1	Váci út 58.
14	13.	70368/2	Garam utca 5.
15	14.	70371	Váci út 60-62.
16	15.	70374/2	Váci út 64-66.
17	16.	70374/1	Váci út 68-72.
18	17.	70373/2	Nyitra utca 3.
19	18	70373/1	Duna sor 15
20	19	70372	Duna sor 14.
21	20	70373/3	Duna sor 15.
22	21	70373/4	Tímár utca 1.
23	22	70380	Tímár utca 8.
24	23	70379	Tímár utca 6.
25	24	70378	Tímár utca 4.
26	25	70381	Váci út 76-80.
27	26	70382	Váci út 84.
28	27	70383	Váci út 88.
29	28	70387	Váci út 90-92.
30	29	70388/1	Váci út 94-96
31	30	70389/2	Váci út 100.
32	31	70390	Váci út 98.
33	32	75835	Váci út 102.
34	33	75833	Váci út 102.
35	34	75848	Rév utca 2.
36	35	75845	Váci út 104.
37	36	76490	Váci út 106.
38	37	76491/12	Üdülő sor 3.
39	38	76491/8	Üdülő sor 1.
40	39	76492	Üdülő sor 2.
41	40	76491/2	Üdülő sor 7.
42	41	76491/1	Üdülő sor 8.
43	42	76494	Üdülő sor 4.
44	43	75846	Rév utca 4.



Elővásárlási joggal érintett ingatlanok

4. melléklet a .../ 2017. (...) önkormányzati rendelethez

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

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

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

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

5. melléklet a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez

Építmények rendeltetészerű használathoz szükséges, elhelyezendő kerékpárok számának megállapítása

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