

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata**  
**Képviselő-testületének**  
**..../2018.(.... ....) számú rendelete**  
**Budapest Főváros IV. kerület**  
**7. számú, Megyer kertváros 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 ÉS ÉRTELMEZŐ RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet alkalmazása és hatálya**

**1. §** (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros IV. kerület Újpest közigazgatási területén az 1. mellékletben lehatárolt 7. számú városszerkezeti egységre, Megyer kertváros területére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó területen (továbbiakban: a ~~területen~~Területen) területet felhasználni, építési munkát végezni, ~~arra hatósági engedélyt adni~~, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani a rendelet, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.

(3) A ~~területen~~Területen

- a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,
- b) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel,
- c) a Településkép védelméről szóló helyi önkormányzati rendeletben foglalt rendelkezésekkel

együtt kell alkalmazni.

(4) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.

**2. §** 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: Megtartásra javasolt építmények;
- h) 7. melléklet: Tervezett elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
- i) 8. melléklet: Műhely rendeltetés esetén végezhető tevékenységek

## 2. Értelmező rendelkezések

**3. §** E rendelet alkalmazásában:

1. **Értékvédelem alatt lévő épület:** a műemlék, a főváros helyi egyedi és a kerületi helyi egyedi védett érték együttesen.
2. **Főépület:** az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
3. **Gyalogos járdafelület:** a járdának a berendezési-, valamint a zóldsáv keresztmetszetével csökkentett, kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető része.
4. **Gyalogos kapcsolat:** kizárólag gyalogos közlekedést szolgáló, a 3A. mellékleten jelölt helyen legalább 3 méter szélességben időbeni korlátozás nélkül kialakított, közhasználat céljára átadott terület.
5. **Közhasználat céljára átadott terület:** Telek – erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználat számára – korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással – megnyitott része.
6. **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.
7. **Lapostető:** a legfeljebb 10 %-os lejtésű tető.
8. **Melléképület:** a fő épületet kiszolgáló, kiegészítő önálló épület:
  - a) járműtároló (személygépkocsi-, motorkerékpár-, kerékpár-, csónak- és kertimunkagép-tároló)
  - b) háztartással kapcsolatos tároló, nyári konyha, mosókonyha, szárító
  - c) műhely
  - d) tüzelőanyag, szerszámkamra
  - e) sport
 rendeltetésű épület.
9. **Mélygarázs:** a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára kialakított önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.
10. **Műhely rendeltetés:** épületben vagy építményben kialakított, kizárólag a 8. mellékletben felsorolt bejelentés-köteles gazdasági tevékenységek. A tevékenység céljára szolgáló főhelyiségek összes alapterülete nem haladja meg a 150 m<sup>2</sup>-t, és a gazdasági tevékenység végzése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
11. **Saroktelek:** az az építési telek, amelyet legalább két szomszédos oldalhatára mentén közút, vagy közforgalom számára megnyitott magánút határol.
12. **Sorgarázs:** egymás mellé sorolt, több egységből álló, önálló garázsépítmény.
13. **Szintterületi mutató (szm):** az összes építhető szintterület és a telekterület hányadosa, melynek értéke általános szintterületi mutató értékéből (szmá) és – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok

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

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

---

## II. FEJEZET

### KÖZTERÜLET ALAKÍTÁSÁRA VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

---

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

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

#### 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.
- (4) A 3A. mellékleten a „telek zöldfelületként fenntartandó része” elemmel jelölt területén

- a) épület nem helyezhető el,
- b) a burkolt felületek aránya
  - ba) közhasználatú rekreációs rendeltetés elhelyezése esetén legfeljebb 40%,
  - bb) egyéb esetben legfeljebb 20% lehet.

## 5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás

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

## 6. Magánút, közhasználat céljára átadott területek

- 7. §** (1) Új magánút csak a Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet területén alakítható ki.
- (2) A magánút legkisebb szélessége 14 méter lehet.
- (3) Magánút csak közforgalom számára megnyitott magánútként alakítható ki. Közforgalom számára megnyitott magánút csak kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút hálózati szerepet tölthet be.
- (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) *Közhasználat céljára átadott területen* a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.

---

### III. FEJEZET

#### EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

---

## 7. Telekalakítás

- 8. §** (1) A 3A. mellékleten szabályozási vonal által közterületté váló telekrészen álló épület szintterülete nem növelhető.
- (2) A ~~területen~~Területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) Azoknak a telektömböknek az esetében, ahol legalább a telkek 2/3-ad részén már áll épület, a kialakult telkek legfeljebb az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret kétszeresének megfelelő mértékig vonhatók össze, amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek.
- (4) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet.
- (5) Olyan telekalakítás nem megengedett, mely szerint egy telek két, vagy több övezetbe, építési övezetbe tartozzon.
- (6) Új úszótelek nem alakítható ki.

- (7) 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. mellékletben az adott építési övezetre, valamint övezetre meghatározott paramétereknek,
  - a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókerterekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,
  - a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható.
  - ~~a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti, vagy az azokra vonatkozó szolgalmi jog egyidejű bejegyzésére is sor kerül.~~
- (8) 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.

## 8. Elővásárlási jog

- 9. §** A rendezett településfejlődés biztosítása érdekében „tervezett elővásárlási joggal” érintett ingatlanokat a 7. melléklet és a 3B. melléklet tartalmazza.

---

## IV. FEJEZET KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

---

- 10. §** (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) Egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.
- (3) 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) Feleslegessé vált közműhálózatot, szolgáltató hálózatot, vagy létesítményt el kell távolítani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő értékes faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- (5) Az Lk-2/IV-7/1, Lk-2/IV-7/2, Vi-2/IV-7/1, Vi-2/IV-7/2, Vi-2/IV-7/3, Vi-2/IV-7/5, Vi-2/IV-7/6 és Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet területén új beépítés esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.
- (6) Minden 25 m<sup>2</sup> vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m<sup>2</sup>-enként) valamint 25 m<sup>2</sup> burkolt felületenként (kötelező zöldfelület feletti területről) 1 m<sup>3</sup> esővíztároló (ciszterna) kialakítása szükséges telken belül, amely túlfolyójából fékezetten vezethető ki a közterületi befogadóba a csapadékvíz meglévő csapadékvíz csatorna, nyílt vízvezető árok, élővíz kezelői hozzájárulás vagy befogadói nyilatkozat szerint.

---

**V. FEJEZET**  
**ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI**

---

**9. A beépítésre vonatkozó előírások**

**11. §** (1) A 2. melléklet szerint kialakult beépítési módú területen – amennyiben a 3A. melléklet másként nem jelöli – új épület az alábbiak szerint helyezhető el:

a) új beépítés esetén az építési vonal a szomszédos, kialakult beépítés utcai homlokzati síkjához illeszkedő vonal, az alábbi eltérési lehetőségekkel:

aa) előkert nélküli kialakult beépítés esetén, amennyiben az utcaképhez való illeszkedés azt lehetővé teszi, előkertes beépítés is létesíthető,

ab) előkertes kialakult beépítés esetén a két szomszédos telek kialakult előkert méretének megfelelő előkertet kell kialakítani, egymástól eltérő méretű szomszédos előkertek esetén az 5,0 méterhez közelebbi méretű előkerthez kell csatlakozni.

b) szabadon állóan kizárólag a 14 méternél szélesebb telek építhető be;

c) 14 méter, vagy kisebb telekszélesség esetén új épület az oldalhatáron helyezhető el és az építési helyet úgy kell meghatározni, hogy a be nem épített oldalon a jogszabályok szerinti telepítési távolság biztosítható legyen, mindkét oldalhatárnál biztosítható telepítési távolság esetén az épület környezetében kialakult helyzethez kell igazodni;

d) meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet;

e) az egyes telkeken a *melléképület* az övezeti előírások keretei között legfeljebb 3,0 méter építménymagassággal és legfeljebb 6,0 méter tetőgerinc-, illetve határfal-magassággal létesíthető.

(2) Saroktelket is érintő telekegyesítés esetén a *saroktelek* kedvezményes beépítési paraméterei – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméret kétszeresének megfelelő telekterület mértékéig alkalmazhatók.

~~(3) A-A lakó és vegyes területek építési övezeteinek telkein – övezeti előírás eltérő szabályozása kivételével – minden legkisebb kialakítható telekméret után legfeljebb egy főépület létesíthető.~~

~~(2) mellékleten szabályozási vonallal érintett ingatlan esetén a telekalakítás végrehajtásáig a meglévő épületeken engedélyhez kötött tevékenység nem folytatható.~~

**12. §** (1) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé *sorgarázs* nem helyezhető el.

(2) Az előkertben – a jogszabályban szereplő melléképítményeken, valamint személybejárat előtti fedett előtéren túlmenően – sem önálló építményként, sem épület részeként nem helyezhető el lábon álló kerti tető.

(3) Önállóan, vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke), sírhely, krematórium kialakítása kizárólag akkor megengedett, amennyiben az építési övezet előírásai arról külön rendelkeznek.

(4) A ~~területen~~Területen haszonállat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

(5) A ~~területen~~Területen üzemanyagtöltő állomás – amennyiben az építési övezet előírásai másként nem rendelkeznek – sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(6) Beépítésre szánt területen épület kizárólag belterületen helyezhető el.

## 10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés

- 13. §** (1) Meglévő épületnek az ingatlan beépítettségét növelő bővítése az építési övezetre vonatkozó előírások keretei között abban az esetben lehetséges, ha
- a bővítés eredményeként kialakuló beépítés mód illeszkedik a környező ingatlanok kialakult vagy átalakuló beépítéséhez, valamint
  - a közvetlenül szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem zavarja.
- (2) *Értékvédelem alatt álló épület* valamint a 6. melléklet szerinti épület esetén a legkisebb beépítési magasságra vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.

## 11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások

- 14. §** (1) A KÖu és a Kt-Kk/IV-7/1 jelű övezetek menti telkeken
- a Vi jelű építési övezetekben többszintes épületek földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 40%-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen,
  - új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a közterület mentén
    - előkert nélküli, utcavonalon álló és a 3,0 méter szélességet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén legalább 3,0 méter kell, hogy legyen,
    - 3,0 méter szélességet meghaladó méretű előkert esetén legalább 1,5 méter kell, hogy legyen,
    - az igazolhatóan 1950 előtt épült lakóépület eredeti nyílászáró renddel és vakolatarchitektúrával megtartott teljes, utcai homlokzata esetén, az eredeti épületkontúrón belül 0,0 méter is lehet.
- (2) Amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, a telekre előírt 300 férőhelyszámot el nem érő parkolószám esetén közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30 %-a, de telkenként legfeljebb 7,5 m lehet.

## 12. A terepszint alatti beépítés szabályai

- 15. §** A terepszint alatt beépíthető területet úgy kell kialakítani, hogy
- 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
  - a hátsó telekhatártól mért legalább 6 méteres sávban fás növényzet telepítésére alkalmas területsáv maradjon. Az előírástól eltérni csak ott szabad, ahol
    - a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke, vagy
    - a beépítés megengedett legnagyobb mértékenem indokolja, vagy a csatlakozási szabályok alkalmazása nem teszi lehetővé az érvényesítését.

### 13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

- 16. §** (1) Hátsókertben újonnan elhelyezett *melléképület*(ek) ~~–és–~~ melléképítmény(ek) ~~–összevont szélességehátó telekhatárral párhuzamos összes homlokzati hossza~~ nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50 %-a.
- (2) *Műhely* és sport rendeltetésű *melléképület* kizárólag építési helyen belül helyezhető el.
- (3) Meglévő beépítés esetén *melléképület*ben gépjárműtárolókat úgy lehet létesíteni, hogy
- a szomszédos telkeken álló *melléképületekkel* lehetőleg tömbösített formában épüljenek,
  - ~~a megközelítését biztosító –telken belüli –közlekedő felület csak a szükséges mértékű legyen, és~~
  - ~~a~~ szomszédos telkek rendeltetészerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.
- (4) Az egyes telkeken *melléképület* az övezeti előírások keretei között, legfeljebb a telek területének 10 %-át nem meghaladó beépített alapterülettel, legfeljebb 3,0 méter párkánymagassággal létesíthető úgy, hogy az épület legmagasabb pontja legfeljebb 6,0 méter lehet.

---

## VI. FEJEZET

### KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK

---

#### 14. Légi közlekedéshez kapcsolódó létesítményekre vonatkozó szabályok

- 17. §** Helikopter leszállóhely csak egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetés elhelyezése esetén létesíthető.

---

## VII. FEJEZET

### A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI

---

#### 15. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai

- 18. §** (1) A ~~terület~~Terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a személygépjármű elhelyezés, parkolóhely-létesítési kötelezettség szempontjából két kategóriára oszlik:
- kertvárosias és kisvárosias lakóterületek: az Lk-2 és Lke-1 jelű építési övezetek;
  - vegyes rendeltetésű területek: az a) pontban fel nem sorolt építési övezetek.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 4. mellékletben meghatározottak szerinti mértékben, a 19. §-ban meghatározott esetek kivételével az adott ingatlanon belül kell teljesíteni.
- (3) A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendőek. Vegyes rendeltetésű épület esetében a fejlesztés teljes parkolóhely igényét a különböző rendeltetésekhez tartozó egyedi parkolóhely számokat összesítve kell meghatározni.
- (4) A számítással kapott parkolóhely értékek számának minimális mértékénél több parkolóhely is kialakítható.
- (5) Az egyes övezetekben elhelyezendő rendeltetések esetében nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.



- 19. §** (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség 100%-a biztosítható közterületen új parkoló építésével, ha:
- a) meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben műszaki szempontból nem alakítható ki;
  - b) meglévő épület átalakításánál a telekre való be- és kihajtás műszakilag nem biztosítható ~~és/vagyvalamint~~ forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
  - c) a telek geometriai méretei (10 m-nél keskenyebb telekszélesség vagy 30 m-nél kisebb telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;
  - d) a telken *értékvédelem alatt lévő épület* áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
  - e) a telken a 6. mellékletben szereplő építmény esetén, ha az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
  - f) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet található, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;
  - ~~g) egyházi épülettel, vagy temetkezéssel kapcsolatos bővítés történik;~~
  - ~~h) bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység bővítés történik; i) meglévő telken nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi bővítés történik;~~
  - ~~j) meglévő telken sportolás-célját szolgáló önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;~~
  - g) a már meglévő úszótelken elhelyezkedő épület esetében az épület bővítése, vagy a rendeltetési egységeinek, valamint az épület egészének rendeltetésváltoztatása történik;
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség legfeljebb 50%-a biztosítható ~~—közterületen—közterületi~~ új parkoló építésével új *szociális bérlakás építése*, vagy meglévő bővítése ~~történik;esetén.~~
- ~~b) új nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi létesítmény bővítés történik;~~
- (3) Az (1)-(2) bekezdésben fel nem sorolt esetekben a parkolóhely-létesítési kötelezettség 12 %-a, de legfeljebb 9 darab biztosítható közterületen új parkoló építésével.
- (4) Emelőszerkezetes parkoló-berendezésen, parkológépen biztosított parkolóhely
- a) kizárólag épületen belül, vagy építményben, és csak személygépkocsi elhelyezése céljából, kizárólag az önálló gépjármű használatot biztosító módon telepíthető;
  - b) a 4. melléklet szerint meghatározott parkolóhely-létesítési kötelezettség legfeljebb 20 %-ának mértékéig telepíthető;
  - c) a 4. melléklet szerint meghatározott parkolóhely létesítési kötelezettségen felül számbeli korlátozás nélkül telepíthető;
  - d) közforgalmú parkolóházban és garázsban korlátozás nélkül telepíthető.

## 16. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

- 20. §** (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 5 önálló lakó rendeltetési egységet tartalmazó épületek, valamint a legalább 15 db kerékpártároló-létesítési kötelezettségű funkció esetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell

kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből – földszinten, magasföldszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.

(3) A (2) bekezdés szerinti helység alapterülete

- a) 6-20 számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 8 m<sup>2</sup>,
- b) 21-35 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10 m<sup>2</sup>,
- c) 35 -50 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 12 m<sup>2</sup>,
- d) 51-65 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 14 m<sup>2</sup>,
- e) 66-80 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 16 m<sup>2</sup>,
- f) 81-100 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 18 m<sup>2</sup>,
- g) 101-200 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 24 m<sup>2</sup>, továbbá
- h) 201-nél több kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén egységenként legalább 30 m<sup>2</sup> kell, hogy legyen.

#### 17. A szükséges autóbussz tárolók biztosításának szabályai

**21. §** Új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához, azok minden megkezdett 200 férőhelye után egy autóbussz 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 telephelyeken,
- d) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

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

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

## MÁSODIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

### VIII. FEJEZET AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

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

## 19. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

- 24. §** (1) A telek építési övezet által előírt mértékű legkisebb zöldfelülete nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.
- (2) A 3A. mellékleten jelölt „kötelező védőzöldsáv” elemmel jelölt területen
- nagy koronát növesztő, várostűrő, lombhullató fák telepítendőek 3-3 m-es sortávolsággal és 6-6 m-es 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.
- (3) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, legalább kétszer iskolázott lombos fa telepítésével kell biztosítani, fánként minimum 4 m<sup>2</sup> termőföldterület biztosításával.
- (4) Vi-1, Vi-2, Gksz-1 és Gksz-2 jelű építési övezetekben az 500 m<sup>2</sup>-nél nagyobb alapterületű új épületek *lapostetős* részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni, kivéve a Vi-2/IV-7/7 jelű építési övezet területén létesülő gépjármű parkolók födémét.

---

## IX. FEJEZET LAKÓTERÜLETEK

---

### 20. Lakóterületek általános előírásai

- 25. §** (1) A lakóterületi építési övezetek területén elhelyezhető épület – a lakóterületeken elhelyezhető rendeltetésekén túl – műhely rendeltetést is tartalmazhat.
- (2) A lakóterületi építési övezetek területén
- ipar, raktározás, valamint nagykereskedelem,
  - nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási helyiség, sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (3) 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 és a tevékenység folytatásához a jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók.
- (4) Lakóterületen – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – kizárólag a KÖu jelű övezetek menti teleksorban helyezhető el 1000 m<sup>2</sup>-t meghaladó, de legfeljebb 1500 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi épület.
- (5) 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

- e) zászlótartó oszlop  
helyezhető el.
- (6) Lakóterület bármely telkén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – egy *főépület* helyezhető el.
- 26. §** (1) Új, vegyes rendeltetésű épületben, 10 férőhelyszámot meghaladó mértékben kialakítandó parkolószám esetén a háromnál több, nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egységekhez tartozó, több mint három darab parkolót – a lakásokhoz tartozó parkolóktól elkülönítve – úgy kell elhelyezni, hogy azok közterületről vagy *közhasználat céljára átadott területről* közvetlenül megközelíthetők legyenek.
- (2) Meglévő beépítés esetén a *melléképület*ben létesülő gépjárműtároló(ka)t – az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között, a helyszín adottságainak megfelelően – az építési helyen belül vagy a hátsókertben úgy kell elhelyezni, hogy a gépkocsitároló elhelyezése a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát ne korlátozza.
- (3) A parkolásra fordítható *szintterületi mutató* kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.

## 21. Kisvárosias lakóterületek előírásai (Lk)

- 27. §** (1) Az **Lk-2/IV-7** jelű építési övezetek területei a városrész laza beépítésű kisvárosias lakóterületei.
- (2) Az építési övezetek területén lakóépületben kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető.
- (3) Új épület elhelyezése esetén a *melléképületek* közül kizárólag járműtároló létesíthető.
- (4) Új beépítés esetén a jogszabályokban a lakásokhoz előírt számú parkoló legalább 60 %-át a pinceszinten vagy az épület földszintjén kell elhelyezni, önálló garázsépület – a már beépített telkek kivételével – nem létesíthető.
- (5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.
- 28. §** (1) Az **Lk-2/IV-7/1** és az **Lk-2/IV-7/2** jelű építési övezetek területén
- épület vízszintesen mért utcai vetületi homlokzathossza legfeljebb 65,0 méter lehet,
  - minden teljes 80 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,
  - egy telken több *főépület* is létesíthető,
  - földszinti lakások kialakítása esetén a földszinti padlószint magassága legalább 0,6 méter és legalább MÁSZ + 1,3 mBf magasságú lehet,
  - legfeljebb 1000 m<sup>2</sup> nettó kereskedelmi célú szintterület helyezhető el,
  - terezsint alatti beépítés kizárólag gépjárműtároló és a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek létesítése céljára alakítható ki,
  - hulladéktartály- tároló önálló építményként nem létesíthető,
  - sorgarázs* nem helyezhető el.
- (2) Az **Lk-2/IV-7/1** és az **Lk-2/IV-7/2** jelű építési övezetek területén sport rendeltetés kivételével új beépítés használatbavételekor

- a) a Váci út Szilaspatak utcai csomópontjának, valamint a Szilaspatak utca és a kiszolgáló úthálózat Váci úttal kapcsolatát biztosító szakaszainak, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak működniük kell, és
  - b) a telek legközelebbi határától egy üzemelő közösségi közlekedési járat megállójának 300 méter sugarú körön belül kell elhelyezkednie.
- (3) Az **Lk-2/IV-7/1** jelű építési övezet területén
- a) 25 méternél kisebb mélységű telekrészen kizárólag földszintes épület létesíthető,
  - b) a hátsókert legalább a homlokzatmagasság fele és legalább 3,0 méter,
  - c) sport rendeltetés esetén a sportpályák területének legalább 50%-ban élőfüves kialakításúnak kell lennie és a 2. mellékletben meghatározott zöldfelület legkisebb mértéke 30%.
- 29. §** (1) Az **Lk-2/IV-7/3**, **Lk-2/IV-7/4** és **Lk-2/IV-7/5** jelű építési övezet területén a lakásszám nem növelhető.
- (2) Az **Lk-2/IV-7/7** és az **Lk-2/IV-7/8** építési övezetek területén minden teljes 175 m<sup>2</sup> telekterület után legfeljebb egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
- (3) Az **Lk-2/IV-7/közmű** építési övezet kizárólag közmű létesítmények elhelyezésére szolgál.

## 22. Kertvárosias lakóterületek előírásai (Lke)

- 30. §** (1) Az **Lke/IV-7** jelű építési övezetek jellemzően intenzív beépítésű kertvárosias, 7,5 méteres épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Az építési övezetekben – amennyiben az építési előírások másképp nem rendelkeznek – minden teljes 200 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
- (3) Az építési övezetekben a kötelező előkertben felszíni parkoló nem létesíthető.
- (4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.
- (5) Az **Lke-1/IV-7/1** és az **Lke-1/IV-7/2** jelű építési övezetben az ikresen csatlakozó, azonos szintszámú épületek utcai párkánymagassága nem lehet eltérő, de legalább 3,5 méter legyen.
- (6) Az **Lke-1/IV-7/3** jelű építési övezetben az utcai párkánymagasság nem haladhatja meg a 2. mellékletben meghatározott legnagyobb épületmagasságot.
- (7) Az **Lke-1/IV-7/I** jelű építési övezet területén kizárólag a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltatási rendeltetések helyezhetők el, ahol lakás kizárólag a személyzet számára helyezhető el.

---

## X. FEJEZET

### VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET

---

## 23. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

- 31. §** (1) A **Vi** jelű építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak, amelyben olyan építési övezet is meghatározható, ahol a lakófunkció is megengedett.
- (2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az (1) bekezdésben foglaltakon túl – az intézményterületeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) iroda,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
  - c) kulturális, közösségi szórakoztató,
  - d) hitéleti,
  - e) sport,
  - f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység és
  - g) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
  - h) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások megengedik.
- (3) AzAmennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek az építési övezetek területén
- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület,
  - b) ipari, nagykereskedelmi, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület, és
  - c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
- nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (4) Az építési 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.
- (5) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.
- (6) Új, többszintes épület létesítése esetén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 50 %-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.
- ~~– a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 75 %-át a főrendeltetésű épületen belül, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.~~
- (7) A parkolásra fordítható *szintterületi mutató* – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik - kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.
- (8) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

## 24. Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület (VI-1)

- 32. §** (1) A **VI-1/IV-7/1** és a **VI-1/IV-7/2** jelű építési övezet területe elsődlegesen vegyes rendeltetésű intézmények elhelyezésére szolgál, ahol

- a) gazdasági kiszolgáló felület a Váci út felől nem helyezhető el, és egyéb területeken a *főépület* részeként kell kialakítani, és
  - b) az előírt számú parkoló legalább 50%-át épületen belül a földszinten, vagy pinceszinten kell elhelyezni.
- (2) A **Vi-1/IV-7/1** jelű építési övezet területén közvetlen Váci úti gépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható.
- (3) A **Vi-1/IV-7/1** és a **Vi-1/IV-7/2** jelű építési övezet területén új beépítés használatbavételekor a Váci út Szilaspatak utcai csomópontjának, valamint a Szilaspatak utca és a kiszolgáló úthálózat Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszainak, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak működniük kell.
- (4) A **Vi-1/IV-7/2** jelű építési övezet területén önálló irodarendeltetés nem létesíthető.

## 25. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

- 33. §** (1) A **Vi-2/IV-7/1** jelű építési övezet területe jellemzően a lakosság közvetlen ellátását szolgáló meglévő és hosszútávon megmaradó közintézmények területeinek építési övezetei, ~~ahol kizárólag a meglévő épületek bővítése, vagy az azokhoz szorosan kapcsolódó funkciók kialakítása és bővítése megengedett.~~
- (2) A **Vi-2/IV-7/2** jelű építési övezet területe a városszerkezetben való elhelyezkedése vagy rendeltetése miatt jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgál, ahol
- a) lakó rendeltetés is elhelyezhető,
  - b) minden teljes 80 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,
  - c) 500 m<sup>2</sup>-t meghaladó nettó szintterületű kereskedelmi célú épület, vagy épület részét képező rendeltetési egység nem helyezhető el,
  - d) a létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót terepszinten is el lehet helyezni, de kizárólag fásított parkolóként kialakítva,
  - e) sport rendeltetésű épület létesítése esetén a 2. mellékletben meghatározott legkisebb megengedett épületmagasság figyelmen kívül hagyható.
- (3) A **Vi-2/IV-7/2** és **Vi-2/IV-7/3** jelű építési övezetben a parkolásra fordítható szintterületi mutató terepszint feletti beépítés esetén is felhasználható.
- (4) A **Vi-2/IV-7/3** és a **Vi-2/IV-7/4** jelű építési övezetben a Fóti út, Megyeri út és Váci út menti telkeken
- a) a *saroktelek* kedvezményes beépítési paraméterei legfeljebb az építési övezetben előírt legkisebb telekméretnek megfelelő telekterület mértékig alkalmazhatók,
  - b) a lakásrendeltetés megengedett, de közterület felé földszinti lakóhelyiség nem helyezhető el,
  - c) meglévő épület közterület felőli földszinti épületraktusában lakás célú funkcióváltás nem lehetséges,
  - d) minden teljes 80 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.
- 34. §** (1) A **Vi-2/IV-7/5** jelű Szilas-patak menti vegyes, jellemzően kiskereskedelmi rendeltetésű intézmények építési övezete, ahol
- a) lakó rendeltetés is elhelyezhető és földszinti lakások kialakítása esetén a földszinti padlószint magassága legalább 0,6 méter és legalább MÁSZ + 1,3 mBf magasságú lehet,
  - b) minden teljes 50 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,
  - c) épület vízszintesen mért utcai vetületi homlokzathossza legfeljebb 65,0 méter lehet,

- d) kereskedelmi funkciót elhelyezni, vagy ilyen célra helyiségeket átalakítani csak az épület földszintjén lehet,
  - e) terepszint alatti beépítés kizárólag gépjárműtároló és a lakásokhoz tartozó tároló-helyiségek létesítése céljára alakítható ki,
  - f) *sorgarázs* nem helyezhető el,
  - g) a kereskedelmi és gazdasági célú szabadtéri anyagtárolás nem megengedett,
  - h) a terület kiszolgálására új gazdasági bejárat a kialakítandó belső közterületi hálózatról nyitható.
- (2) A **Vi-2/IV-7/5** jelű építési övezet területén új beépítés használatbavételekor
- a) a Baross utca Erdősor út – Óceánárok utca közötti szakaszának és az Újpesti temető északi határán a Megyeri út – Baross utca közötti forgalmi szerepet betöltő gyűjtőútnak, valamint a tervezett kiszolgáló úthálózat Baross utcával kapcsolatot biztosító szakaszának, továbbá az adott telekkel határos szakaszoknak működniük kell, és
  - b) a beépítés telkének legközelebbi határától egy üzemelő közösségi közlekedési járat megállójának 300 méter sugarú körön belül kell elhelyezkednie.
- 35. §** (1) A **Vi-2/IV-7/6** jelű építési övezet a Petőfi laktanya területén elsődlegesen vegyes rendeltetésű intézmények elhelyezésére szolgál, ahol
- a) lakó rendeltetés is elhelyezhető, de az épületek földszintjén lakás nem helyezhető el,
  - b) minden teljes 30 m<sup>2</sup> telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,
  - c) sport rendeltetésű épület létesítése esetén a 2. mellékletben meghatározott legkisebb megengedett épületmagasság figyelmen kívül hagyható,
  - d) sport rendeltetés esetén a sportpályák területének legalább 50%-ban élőfüves kialakításúnak kell lennie és a 2. mellékletben meghatározott zöldfelület legkisebb mértéke 15%.
- (2) A **Vi-2/IV-7/6** jelű építési övezet területén sport rendeltetés kivételével új beépítés használatbavételekor
- a) a Váci út Szilaspatak utcai csomópontjának, valamint a Szilaspatak utca és kiszolgáló úthálózat Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszainak, továbbá az adott telekkel határos szakaszainak működniük kell, és
  - b) a telek határától egy üzemelő közösségi közlekedési járat megállójának 300 m sugarú körön belül kell elhelyezkednie.
- (3) A **Vi-2/IV-7/7** jelű építési övezet a Hunyadi laktanya területén elsődlegesen vegyes rendeltetésű intézmények, nagy alapterületű kereskedelmi létesítmények és egyéb rendeltetések elhelyezésére szolgál, ahol
- a) nagykereskedelmi rendeltetésű épület is elhelyezhető,
  - ~~b)~~ az építhető bruttó szintterület legfeljebb 75,85 %-án lehet kereskedelmi rendeltetés,
  - ~~b)c)~~ üzemanyag-töltő állomás is elhelyezhető,
  - ~~d)~~ a rendeltetések kiszolgálásához kialakítandó parkolóknak legfeljebb a fele helyezhető el a Váci út felőli közterületi telekhatár és az épület között,
  - e) közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázskapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 35 %-a, de telkenként legfeljebb 50 m lehet.
- (4) A **Vi-2/IV-7/5**, a **Vi-2/IV-7/6** és a **Vi-2/IV-7/7** jelű építési övezet területén 2000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterület létesíthető.



- (5) A **Vi-2/IV-7/7** jelű építési övezet területén új beépítés használatbavételekor Váci út Szilaspatak utcai csomópontjának, valamint a Szilaspatak utcának az adott telekkel határos és a Váci úttal kapcsolatot biztosító szakaszának működnie kell.
- (6) A **Vi-2/IV-7/7** jelű építési övezet területén közvetlen Váci úti gépjármű ingatlan kiszolgálás nem biztosítható, kivétel a közcélú üzemanyagtöltő állomás funkció.
- (7) A 3B. mellékleten „Hulladéklerakóként nyilvántartott terület”-ként jelölt, **Vi-2/IV-7/5** és **Vi-2/IV-7/7** jelű építési övezeteket érintő területen építési tevékenység megkezdése előtt részletes talajvizsgálatot kell végezni és annak eredményétől függően gondoskodni kell a terület kármentesítéséről megengedett rendeltetések csak abban az esetben helyezhetők el, ha külön jogszabály szerint kármentesítést igénylő szennyezés nem található a területen.

---

---

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

---

---

**26. Gazdasági területek általános előírásai (Gksz)**

- 36. §** (1) A **Gksz** jelű építési övezetek jellemzően a kereskedelmi, szolgáltató terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
- (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, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak,
  - b) kereskedelem,
  - c) ellátás, szolgáltatás,
  - d) kutatás, fejlesztés,
  - e) intézmény,
  - f) irodai,
  - g) szociális,
  - h) parkolási létesítmények.
- (3) A (2) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el.
- (4) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (2) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el lakóépület, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.
- (5) 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.

- 37. §** (1) A létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót – beleértve a saját tulajdonú tehergépjárművek elhelyezését szolgáló parkolót is – telken belül terepszinten – kizárólag fásított parkolóként kialakítva –, terepszint alatt vagy épületen belül kell elhelyezni.
- (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 az esetleg szomszédos, valamint környező lakó- vagy intézményi főrendeltetésű épületek rendeltetészerű használatát ne korlátozza.
- (4) Ahol a terület lakóterülettel határos, vagy attól csak lakóutca választja el, ott a területen létesíthető üzemi funkció új gazdasági bejárata, és új teherforgalmú kapu lakóterület felől nem nyitható.
- (5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

### 27. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)

- 38. §** A Gksz-1/IV-7 jelű építési övezet elsősorban nagy alapterületű kereskedelmi létesítmények elhelyezésére szolgál, de egyéb rendeltetés is elhelyezhető, ahol
- az építhető bruttó szintterület legfeljebb 75 %-án lehet kereskedelmi rendeltetés,
  - a rendeltetések kiszolgálásához kialakítandó parkolóknak legfeljebb a fele helyezhető el a főforgalmi út felőli közterületi telekhatár és az épület között.

### 28. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)

- 39. §** (1) A Gksz-2/IV-7/1 jelű építési övezet telkei a Váci út menti gazdasági területek, ahol
- a kereskedelmi és gazdasági célú szabadtéri anyagtárolás nem megengedett,
  - ingatlan kiszolgálására új gazdasági bejárat a Váci útról közvetlenül nem nyitható,
  - a Váci út menti 15 méteres teleksávban új épület nem helyezhető el.
- (2) A Gksz-2/IV-7/E jelű építési övezet elektromos állomás területe, ahol kizárólag az elektromos ellátást biztosító és ahhoz szorosan kapcsolódó rendeltetések és a csapadékelvezetést biztosító létesítmények, telepek, mérnöki létesítmények, műtárgyak helyezhetőek el rendeltetéstől függően terepszint felett, illetve terepszint alatt a technológiától függő beépítési paraméterekkel helyezhetőek el.

---

## XII. FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLET

---

### 29. Temető területe (K-T)

- 40. §** (1) A K-T/IV-7 jelű építési övezet a Megyeri úti temető és kiszolgáló létesítményei elhelyezésére szolgál, ahol
- állandó emberi tartózkodásra alkalmas önálló rendeltetési egység vagy helyiség – a temető működtetésével, őrzésével, illetve fenntartásával összefüggő tevékenységet szolgáló épület helyiségét kivéve – és
  - termelő vagy üzemi tevékenységre szolgáló épület

nem helyezhető el.

- (2) A koporsó elhelyezésére alkalmas sírbolt felépítmények alapterülete legfeljebb 15 m<sup>2</sup>, magassága legfeljebb 3 méter lehet. Az egyes sírboltépítmények között legalább 2 méter távolságot szabadon kell hagyni.
- (3) Urnafal legfeljebb 2,5 méter magassággal létesíthető.
- (4) A működő temetőt határoló növényzárványban közösségi kegyeleti hely, kegyeleti létesítmény elhelyezhető.
- (5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

## HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

### XIII. FEJEZET AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

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

### XIV. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

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

- 42. §** (1) A **KÖu-2/IV-7** jelű 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) A **KÖu-3/IV-7** jelű övezet a II. 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.
  - (3) A **KÖu-2/IV-7** és a **KÖu-3/IV-7** jelű övezetek területén az eseti forgalmkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.
  - (4) A **Kt-Kk/IV-7/1** jelű övezet a forgalmi szerepet betöltő gyűjtő utak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
  - (5) A **Kt-Kk/IV-7/2** jelű övezet a kiszolgáló (lakó) utak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
  - (6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 6. pontja tartalmazza.

---

## XV. FEJEZET ZÖLDTERÜLETEK

---

### 31. Zöldterületek általános előírásai (Zkp-Kk, Kt-Zkk)

- 43. §** (1) Az övezetekben telket kialakítani, és azon közutat, gyalogutat, parkolót létesíteni, valamint épületet, építményt - köztárgyak kivételével - elhelyezni csak közterület alakítási terv alapján lehet.
- (2) Az övezetek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.
- (3) Az övezetek területén kizárólag
- a) játszókert, sportkert, kutya-futtató,
  - b) közműlétesítmény, és
  - c) balesetveszélyes terület
- keríthető le.
- (4) Az övezetek területén a zöldfelület és a faegyedek öntözését biztosítani kell.
- (5) Az övezetekben lévő közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel, takartan kell kialakítani.
- (6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 7. pontja tartalmazza.

### 32. Közkertek területe (Zkp-Kk, Kt-Zkk)

- 44. §** (1) A **Zkp-Kk/IV-7** és **Kt-Zkk/IV-7** jelű övezet a jellemzően 1 ha-nál kisebb, vagy 80 méternél kisebb telekszélességű zöldterületek övezete.
- (2) Az övezet területén játszókert, pihenőkert, a 3000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb közkertben sportkert létesíthető.
- (3) A területen elhelyezhető
- a) a zöldterület fenntartásához szükséges építmény,
  - b) hírlapárusító kioszk,
  - c) virágárusító kioszk,
  - d) nyilvános illemhely, és
  - e) a vendéglátás építményei közül a cukrászda, fagyfaltozó (az üzemi egységek kivételével),
- (4) A (3) bekezdésben felsorolt építmények számára önálló telek nem alakítható ki.
- (5) Az övezet területén *mélygarázs* nem létesíthető.
- (6) Az övezetben a parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót csak a zöldterületet igénybe vevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljából szabad létesíteni.

---

## XVI. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

---

### 33. Védelmi erdőterület (Ev)

- 45. §** (1) Az **Ev/IV-7** jelű övezet az eltérő építési övezetek elválasztását szolgáló véderdők övezete.

- (2) Az övezet területén kialakítható legkisebb telekméret 5000 m<sup>2</sup>
- (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
- (4) Az övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül elhelyezhető:
  - a) a terület fenntartásához szükséges építmények, és
  - b) közlekedési és közműépítmények.
- (5) Az övezet területén a burkolt felületek összterülete az 5%-ot nem haladhatja meg.

#### **34. Közjóléti erdőterület (Ek)**

- 46. §** (1) Az **Ek/IV-7** jelű övezet a rekreációs funkciót szolgáló erdőterületek övezete.
- (2) Az övezet területén épületet elhelyezni és sportolási célra közhasználat elől elzárt terület kialakítani csak akkor lehetséges, ha a lakóterületek és a Szilas-patak között korlátlan gyalogos kapcsolat biztosított. Ez alól kivételt képez a 3A. mellékleten jelölt „Közműterület (árvízvédelmi zsilip, csapadékvíz átemelő) határa” által lehatárolt terület, amelyet közhasználat elől elzárni, elkeríteni lehetséges.
  - (3) Az övezet területén
    - a) a burkolt felületek összterülete az 5%-ot nem haladhatja meg,
    - b) a felszíni gépjármű várakozóhelyeket szilárd burkolattal kell kialakítani.
  - (4) Az övezet területén elhelyezhető:
    - a) vendéglátó rendeltetést tartalmazó épületek,
    - b) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmények,
    - c) ismeretterjesztés építményei,
    - d) a terület fenntartásához szükséges építmények.
  - (5) Az övezet területén elhelyezhető épületek számára kialakítható telek nagysága legalább 10 000 m<sup>2</sup>, amelyen egyenként maximum 300 m<sup>2</sup> alapterületű épületek helyezhetők el.
  - (6) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 8. pontja tartalmazza

---

### **XVII. FEJEZET**

#### **VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK**

---

#### **35. Folyóvizek medre és partja (Vf)**

- 47. §** (1) Az **Vf/IV-7** jelű övezet a Szilas-patak medrének és parti sávjának övezete.
- (2) Az övezet területét közhasználat elől elzárni, lekeríteni nem lehet, kivéve a 3A. mellékleten jelölt „Közműterület (árvízvédelmi zsilip, csapadékvíz átemelő) határa” által lehatárolt területet.
  - (3) Az övezet területén épület nem helyezhető el.
  - (4) Az övezet területén az épületnek nem minősülő építmények közül elhelyezhető:
    - a) árvízvédelmi építmény,
    - b) önálló kerékpárút és gyalogút,
    - c) szabadidő eltöltést, pihenést, testedzést szolgáló építmény,

- d) ismeretterjesztést szolgáló építmény,
  - e) a terület fenntartásához szükséges építmény.
- (5) A Szilas-patak part éleitől mindkét oldalon 6-6 m-es szabadon átjárható kezelési sávot kell biztosítani.
- (6) A csapadékvizek Szilas-patakba történő bevezetése előtt hordalékfogó műtárgy elhelyezése kötelező.

## NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

### 36. Hatályba lépés

**48. §** Ez a rendelet ~~2017.~~ 2018. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatálybalépését követően indult ügyekben kell alkalmazni.

### 37. Hatályon kívül helyező rendelkezések

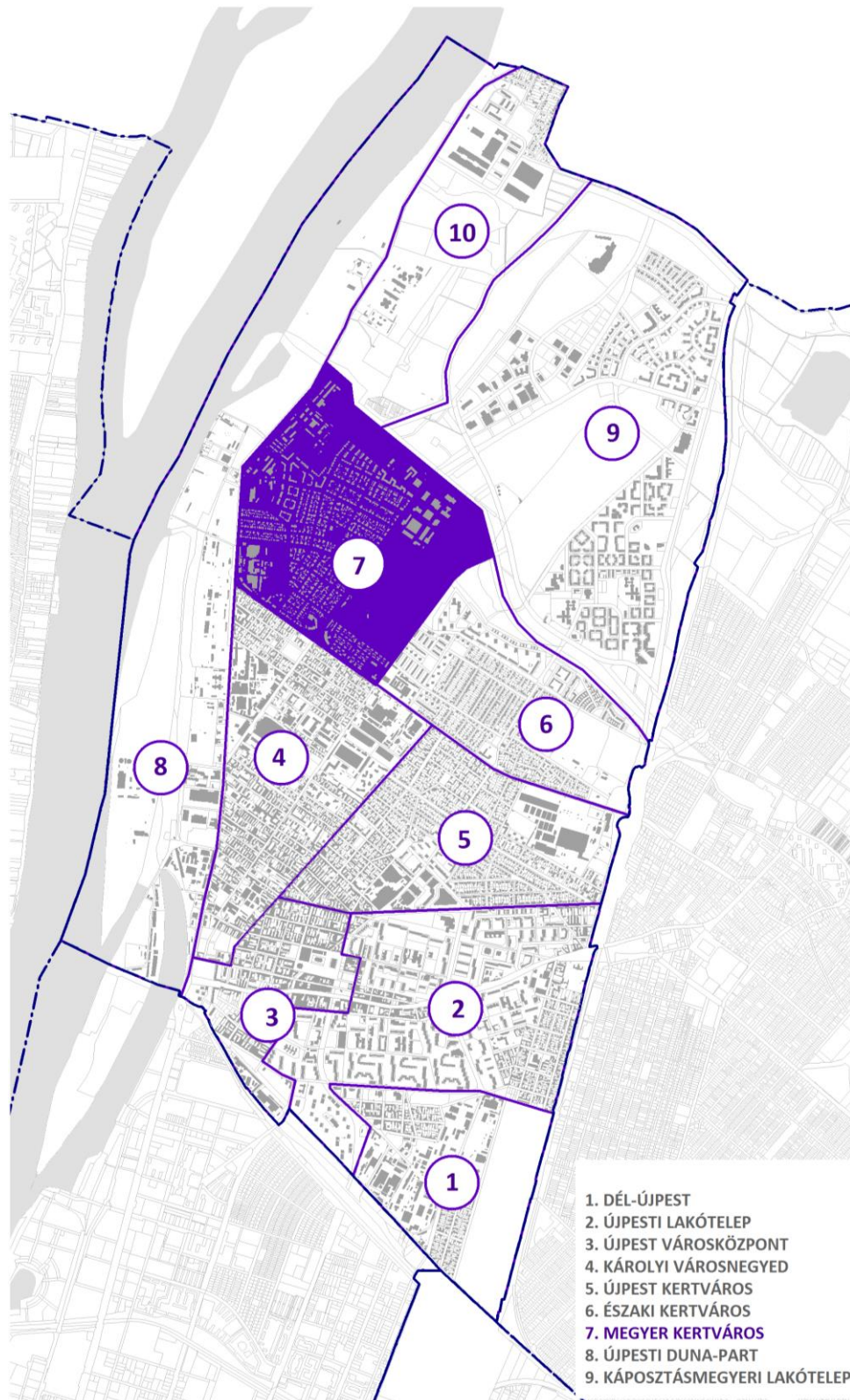
- 49. §** (1) A járművek elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló 13/2011. (II.28.) önkormányzati rendelet a következő 1/.... §-sal egészül ki:
- „1/.... § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 7. számú, Megyer kertváros 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 7. számú, Megyer kertváros 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 23/2009. (X.01.) számú önkormányzati rendelete Budapest Főváros IV. kerület – Újpest, Petőfi laktanya és Hunyadi laktanya kerületi szabályozási tervéről és a hozzá tartozó építési szabályzatról.
- (4) Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függeléke „23/2009. (X.01.) Újpest, Petőfi laktanya és Hunyadi laktanya terület építési szabályzata és a hozzátartozó kerületi szabályozási terv” szövegrésze.

## A RENDELET MELLÉKLETEI

## 1. melléklet

### A TELEPÜLÉSSZERKEZETI EGYSÉGEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

MEGYER KERTVÁROS ► Váci út – Szilas-patak – Baross utca – Fóti út által határolt terület





## 2. melléklet

### ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

1. táblázat: Kisvárosias lakóterületek

Lk		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 (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület-magasság (m)		
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Lk-2/IV-7/1	szabadonálló	1000	18	35	70	1,4	0,45	5,5	12,0	30*/40
2.	Lk-2/IV-7/2	szabadonálló	700	18	45	65	1,0	0,5	5,5	9,0	40
3.	Lk-2/IV-7/3	csoportházás	350	10	40	65	0,8	0,5	4,5	6,5	35
4.	Lk-2/IV-7/4	szabadonálló	2000	35	30	65	1,2	0,5	7,5	12,5	40
5.	Lk-2/IV-7/5	kialakult	3500	35	40	65	1,5	0,5	4,5	12,5	35
6.	Lk-2/IV-7/6	ikres	400	25	30	50	0,7	0,5	3,5	6,0	50
7.	Lk-2/IV-7/7	szabadonálló	700	15	30	50	1,0	0,5	4,5	6,5	50
8.	Lk-2/IV-7/8	szabadonálló	1500	20	35	70	1,0	0,5	6,0	7,5	30
9.	Lk-2/IV-7/közmű	szabadonálló	200	10	35	80	1,2	0,0	4,5	6,5	kialakult

\* sport rendeltetés esetén

2. 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 (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület-magasság (m)		
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Lke-1/IV-7/1	ikres	400	16	30	50	0,6	0,2	3,5	5,5	50
2.	Lke-1/IV-7/2	ikres	400	25	30	50	0,7	0,2	3,5	6,0	50

3.	Lke-1/IV-7/3	kialakult	600	25	30	50	0,7	0,2	3,5	5,5	50
4.	Lke-1/IV-7/4	csoportházás	700	15	30	50	1,0	0,2	4,5	6,5	50
5.	Lke-1/IV-7/1	szabadonálló	1000	20	45*	65	1,4	0,2	4,5	7,5	35*

\* OTÉK eltérés

### 3. táblázat: Vegyes területek: Intézményi terület

Vi		A	B	C	D	E		F		G		H
						Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épületmagasság, P: Párkány-magasság (m)		
Építési övezet jele		Beépítési mód	Telek pozíciója	Kialakítható telek legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
1.	Vi-1/IV-7/1					szabadonálló		2500	30	45	70	
2.	Vi-1/IV-7/2	szabadonálló	1000	20	45	45		2,5	0,5	4,5	12,0	35
3.	Vi-2/IV-7/1	szabadonálló	1000	20	50	65		2,5	0,65	6,0	14,5	35
4.	Vi-2/IV-7/2	szabadonálló	1000	22	25**/35	65		1,0**/2,0	0,65	4,5	10,5	50
5.	Vi-2/IV-7/3	kialakult	közbenső	800	18	40	70	1,2	0,3	4,5	7,5	30
			sarok	1000		65	80	1,2	0,4			20
6.	Vi-2/IV-7/4	szabadonálló	közbenső	800	18	40	70	1,2	0,3	4,5	7,5	35
			sarok	1000		65	80	1,2	0,4			20
7.	Vi-2/IV-7/5	szabadonálló		2000	25	45	65	2,6	1,0	6,0	11,0	35
8.	Vi-2/IV-7/6	szabadonálló		2500	30	35	70	2,5	0,7	7,5	21,0	20*/35
9.	Vi-2/IV-7/7	szabadonálló		3000	30	45	70	2,5	0,95	7,5	18,0 P: 21,0	30
10	Vi-2/IV-7/8	szabadonálló		2000	35	10	50	0,1	0,5	4,5	7,5	55

\* sport rendeltetés esetén, OTÉK eltérés

\*\* lakó rendeltetés esetén

4. 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 (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület-magasság (m)		
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Gksz-1/IV-7	szabadonálló	5000	35	45	60	2,0	0,0	4,0	20,0	25
3.	Gksz-2/IV-7/1	szabadonálló	5000	35	45	60	2,0	0,0	4,0	20,0	25
4.	Gksz-2/IV-7/E	szabadonálló	5000	40	35	30	1,25	0,0	5,0	11,0	50

5. táblázat: Különleges terület

K-T		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 (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )		Épület-magasság (m)		
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	K-T/IV-7	szabadonálló	kialakult	kialakult	10	10	0,1	0,0	4,5	7,5	70

6. táblázat: Közlekedési területek

KÖu Kt-Kk		A Beépítési mód	B Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		C Épületmagasság (m)		D Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	
Övezet jele							
1.	KÖu-2/IV-7	szabadonálló	2	-	-	4,5	-
2.	KÖu-3/IV-7	szabadonálló	2	-	-	4,5	-
3.	Kt-Kk/IV-7/1	szabadonálló	5	-	-	6,0	-
4.	Kt-Kk/IV-7/2	szabadonálló	3	-	-	4,5	-

7. táblázat: Közkert, fásított köztér

Zkp Kt-Zkk		A Beépítési mód	B Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		C Épületmagasság (m)		D Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	
Övezet jele							
1.	Zkp-Kk/IV-7	szabadonálló	3	0	-	4,5	60
2.	Kt-Zkk/IV-7	szabadonálló	3	0	-	4,5	70

8. táblázat: Erdőterület

Ek		A Beépítési mód	B Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		C Épületmagasság (m)		D Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	
Övezet jele							
1.	Ek/IV-7	szabadonálló	3	0	-	4,5	-

## **3A. melléklet**

**SZABÁLYOZÁSI TERV – Szabályozási elemek**

## **3B. melléklet**

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

## 4. melléklet

### AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES, ELHELYEZENDŐ PARKOLÓHELYEK SZÁMA

Egy személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

		A		B	
		kert és kisvárosias lakóterület		vegyes rendeltetésű terület	
		(a)	(b)	(a)	(b)
1.a	minden lakás és üdülő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1	
1.b	lakás, üdülőegység emeletráépítése, tetőtér-beépítése, funkcióváltása esetén az újonnan létrejövő önálló rendeltetési (a) egysége után	1		1	
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
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	
3.	szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszobája után	1,25		2	
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m <sup>2</sup> alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	6,25		6,25	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének 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	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
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után,	6,25	19	6,25	19

	lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden <b>(b)</b> férőhelye után				
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	
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> -e után	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	
14.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett <b>(a)</b> m <sup>2</sup> -e után	500		500	
15.	kollégium, diákothton, diákszálló, idősek otthona esetében minden <b>(a)</b> férőhelye után	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	

1) a napi fogyasztási cikket forgalmazó létesítményekre vonatkozó előírások figyelembe vételével

## 5. melléklet

### AZ ÉPÍTMÉNYEK, ÖNÁLLÓ RENDELTETÉSI EGYSÉGEK, TERÜLETEK RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLATÁHOZ SZÜKSÉGES, ELHELYEZENDŐ KERÉKPÁRTÁROLÓK SZÁMA

srsz.	Rendeltetés	Kerékpártárolók száma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülő egység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig	Az árusítótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1000 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

### MEGTARTÁSRA JAVASOLT ÉPÍTMÉNYEK

1	A	B	C	D	E
	SORSZÁM	HELYRAJZI SZÁM	CÍM	RENDELTETÉS	MEGJEGYZÉS
2	<del>1.</del>	75518	<del>Fóti út 54.</del>	óvoda	épült 1930 körül funkcionalista stílusban
3	<del>2.</del>	75660	<del>Luther Márton utca 4.</del>	villaépület	épült 1930 körül bauhaus stílusban
4	1. <del>3.</del>	75831/1	Váci út 91.	volt cérnagyár főépülete, kémény és tornyok	épült 1930 körül ipari stílusban
5	<del>2.</del> 4.	76727	Megyeri út 49.	Megyeri temető	egyedi emlékhelyek, temetkezési építmények

## 7. melléklet

### TERVEZETT ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

1	A	B	C	D
	SORSZÁM	HELYRAJZI SZÁM	CÍM	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL
2	1.	75603	Fóti út 22.	Rendezett településfejlődés biztosítása
	2.	75607/2	Fóti út 18-20.	Rendezett településfejlődés biztosítása
4	3.	76100/2	Frangepán utca 1.	Rendezett településfejlődés biztosítása
5	4.	76550/5	Baross utca – Szilas-patak	Rendezett településfejlődés biztosítása
6	5.	76550/6	Baross utca – Szilas-patak	Rendezett településfejlődés biztosítása
7	6.	76552/3	Baross utca – Szilas-patak	Rendezett településfejlődés biztosítása
8	7.	76485/158	volt Petőfi laktanya	Rendezett településfejlődés biztosítása
	8.	75660	Luther Márton utca 4.	Rendezett településfejlődés biztosítása

## 8. melléklet

### MŰHELY RENDELTETÉS ESETÉN VÉGEZHETŐ TEVÉKENYSÉGEK

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