

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata

Képviselő-testületének

3/2019. (I.30.)

önkormányzati rendelete

Budapest Főváros IV. kerület

9. számú, Káposztásmegyer Lakótelep Városszerkezeti egység

Kerületi Építési Szabályzatáról

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

ELSŐ RÉSZ ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

I. FEJEZET ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. A rendelet alkalmazása és hatálya

1. §

- (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros IV. kerület Újpest közigazgatási területén az 1. sz. mellékletben lehatárolt 9. számú városszerkezeti egység – Káposztásmegyer lakótelep – területére terjed ki.
- (2) A területen területet felhasználni, építési munkát végezni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani csak e rendelet és a hozzá tartozó mellékletek, valamint a vonatkozó jogszabályok alapján lehet.
- (3) A területen
 - a) a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,
 - b) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel,
 - c) a Településképi helyi önkormányzati rendeletben foglaltakkal.együtt kell alkalmazni.
- (4) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a hatályos OTÉK-nak és az országos érvényű jogszabályoknak megfelelően kell eljárni.

2. §

(1) A rendelet mellékletei:

- a) 1. melléklet: A településszerkezeti egységek területi lehatárolása;
- b) 2. melléklet: Építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei;
- c) 3/A. melléklet: Szabályozási terv – Szabályozási elemek;
- d) 3/B. 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: Kerületi elővásárlási joggal érintett ingatlanok;
- h) 7. melléklet: Jelentős mértékben átépítésre kerülő területek;
- i) 8. melléklet: Műhely-rendeltetés esetén végezhető gazdasági tevékenységek.

2. Értelmező rendelkezések

3. §

E rendelet alkalmazásában

- 1. **Értékvédelem alatt lévő épület:** a műemlék, a fővárosi helyi egyedi és a kerületi helyi egyedi védett érték.
- 2. **Főépület:** az övezet rendeltetése szempontjából meghatározó, a fő rendeltetési egységeket tartalmazó épület.
- 3. **Gyalogos járdafelület:** a járdának kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető – berendezési-, valamint zöldsáv keresztmetszetével csökkentett – része, amely közterületi parkolásra még részlegesen sem vehető igénybe.
- 4. **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 m²-t és a gazdasági tevékenység végzése során kielégíti a lakóterületre megállapított egészségügyi és környezetvédelmi követelményeket.
- 5. **Közhasználat céljára átadott terület:** Telek - erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználat számára – korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással – megnyitott része.
- 6. **Lakótelepi közterület:** a kialakult úszótelkes telepszerű lakótelepek közterületi telkeinek összterülete, mely tartalmazza a zöldfelületeket, parkoló területeket és a lakótelepi terület belső közlekedését szolgáló útfelületeket is.
- 7. **Melléképület:** a fő épületet kiszolgáló, kiegészítő funkciójú önálló épület:
 - a) járműtároló (személygépkocsi-, motorkerékpár-, kerékpár-, csónak- és kertimunkagép-tároló),
 - b) háztartással kapcsolatos tároló, nyári konyha, mosókonyha, szárító,
 - c) műhely,
 - d) tüzelőanyag, szerszámkamra,
 - e) sport funkciójú épület.
- 8. **Mélygarázs:** a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára kialakított önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.

9. **Önálló parkolási létesítmény:** nem közlekedési területbe tartozó, egy helyrajzi számon nyilvántartott telken járműtárolás céljára szolgáló, terepszint alatti, valamint feletti építmény (*mélygarázs, parkolóház, parkolólemez*).
10. **Sorgarázs:** egymás mellé sorolt több egységből álló, önálló garázsépítmény.
11. **Szintterületi mutató:** Az összes építhető szintterület és a telekterület hányadosa, melynek értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és – kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók és azok kiszolgáló közlekedési területei számára igénybe vehető – parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
12. **Szociális bérlet 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 bérlet építése útján, vagy
 - b) amely esetében a lakóépület felépítésére vagy a lakás kialakítására az Önkormányzat Képviselő-testülete által elismert szociális bérlet-építési program keretében kerül sor.
13. **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, illetve rendeltetési egységeinek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.
- (3) Előkert nélküli meglévő beépítés esetén a közterület felől az épületbe vezető külső lépcső közterületen részben, vagy egészben akkor létesíthető, ha a szabályos szélességű lépcső és a gyalogosok biztonságát szolgáló korlát együttes szélessége mellett is legalább 1,5 m-es, közterületi parkolásra még részlegesen sem igénybe vehető *gyalogos járdafelület* marad.
- (4) Előkert nélküli új beépítés esetén a közterület felől előlépcső a 3,0 m-nél keskenyebb *gyalogos járdafelülettel* rendelkező közterületen nem létesíthető.
- (5) Közterületen kutya-futtató egészségügyi és hitéleti rendeltetést tartalmazó épület telekhatárától mért 50 m távolságon belül nem alakítható ki.

4. Közterületi zöldfelületekre vonatkozó előírások

5. §

- (1) A közúti közlekedésre szánt közterületeken, illetőleg a közforgalom számára átadott magánutak mentén a környezethez illő, *útsorfa* minőségű faegyedekből álló, várostűrő növényzetet kell telepíteni. Az

ültetéssel egy időben az öntözőhálózat kiépítéséről, de legalább az öntözés lehetőségéről gondoskodni kell.

- (2) A KÖu és Kt-KÖu/IV-9/1 övezeti jelű közlekedési területeken a közlekedési és a közműlétesítmények helyigényének biztosításával egy- vagy kétoldali fasort kell telepíteni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol a meglévő közműhálózat a telepítést nem teszi lehetővé.
- (3) A Kt-KÖu/IV-9/2 övezeti jelű utcák, valamint a Kt övezeti jelű terek legalább egyik oldalán fasor telepítéséről kell gondoskodni. Ettől csak ott lehet eltekinteni, ahol a növényzet kihelyezése veszélyezteti a közlekedés biztonságát, vagy ahol azt a meglévő közműhálózat nem teszi lehetővé.
- (4) Új közterületek megnyitásánál és kialakításánál biztosítani kell az útpályával párhuzamos kétoldali fasor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a fasor(ok) ültetését, ettől el lehet térni.
- (5) Közterületen létesítendő 10 férőhelynél nagyobb gépkocsi-várakozóhely csak fásított parkolóként kerülhet kialakításra, kivéve a járdavonal mellett, az útszegély mentén létesítendő parkolókat.

5. Közterület feletti és alatti építményrész, túlnyúlás

6. §

- (1) Közterület alá építményrész a 3/A. melléklet vagy az övezeti előírások eltérő rendelkezése hiányában 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) Telektömb belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbiak szerint:
 - a) kizárólag kiszolgáló út vagy gyalogút szerepkörrel alakítható ki;
 - b) a magánút telkének minimális szélessége – amennyiben a 3/A. melléklet másképpen nem jelöli –:
 - ba) kizárólag lakó építési övezetbe sorolt tömbök kiszolgáló útja esetén 10 m,
 - bb) intézményi vagy gazdasági építési övezetbe sorolt telektömb kiszolgáló útja esetén 14 méter,
 - bc) gyalogút esetén 4 méter.
- (2) A közhasználat céljára – időbeni korlátozással vagy korlátozás nélkül – átadott árkád, átjáró és áthajtó területére a közterületekre vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.
- (3) *Közhasználat céljára átadott területen* a közlekedési funkciók közül csak gyalogos- és kerékpáros felület, az ingatlanok kiszolgálását biztosító kapcsolat, valamint közcélú parkoló létesíthető.
- (4) Beépítésre szánt területeket kiszolgáló gépjárműforgalom számára is szolgáló, 30,0 méternél hosszabb új zsákutca akkor létesíthető, ha a végén a tehergépjárművek számára (hulladékszállítás, katasztrófavédelmi feladatok ellátása) a megfelelő forduló kialakításra kerül. A zsákutcaként kialakítható útszakasz legnagyobb hossza 250,0 méter lehet.

III. FEJEZET
EGYES SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEKSEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

7. Telekalakítás

8. §

- (1) Közterületi szabályozással, valamint magánút kialakítással érintett teleknek a 3/A. melléklet szerint közterületté, vagy magánúttá váló részén álló (a szabályozási terv alapján bontandó) épület szintterülete nem növelhető.
- (2) A területen új nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (3) Övezet, építési övezet határa mentén telekhatár alakítandó ki. Az érintett telken új épületet elhelyezni, meglévőt bővíteni kizárólag a telekalakítást követően lehet.
- (4) A különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek nem egyesíthetők.
- (5) Lakóépület elhelyezése céljából új úszótelek nem alakítható ki.
- (6) Tíz évnél régebben fennálló, a tényleges területhasználatnak megfelelő telekalakítás – az érintett tulajdonos(ok) kezdeményezésére – abban az esetben lehetséges, ha
 - a) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek megfelel a jelen rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek,
 - b) a kialakuló telkeken lévő épületek helyzete megfelel az elő-, az oldal- és a hátsókertekre vonatkozó előírásoknak, valamint a jogszabályban előírt védőtávolságoknak,
 - c) a telekalakítás eredményeként kialakuló valamennyi telek önálló közmű-ellátása biztosítható, továbbá
 - d) a telkeket közművezeték nyomvonala nem érinti.
- (7) A közműellátást szolgáló mérnöki építmények, műtárgyak számára, az építési övezetre, övezetre meghatározott "a kialakítható legkisebb telek" területe, legkisebb telekszélesség, és mélység előírásoktól eltérő - műszakilag szükséges - méretű telek kialakítható, de kizárólag abban az esetben, ha
 - a) a közműberendezés részére kialakított önálló telek közterülethez vagy magánúthoz közvetlen kapcsolattal rendelkezik, és
 - b) a telekalakítást követően, a közműberendezés részére kialakított önálló telek kivételével valamennyi érintett telek megfelel a rendelet 2. mellékletében az adott építési övezetre, valamint övezetre előírt paramétereknek, és
 - c) a közüemi berendezés előírt védőtávolsága nem korlátozza a telekalakítással érintett további tel(k)ek meglévő épületeinek rendeltetésszerű használatát és az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztését.
- (8) A szabályozási terven jelölt közterületi telekalakítás abban az esetben is megengedett, amennyiben a visszamaradó telek területének paraméterei az építési övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg.
- (9) A 3/B. mellékleten területileg meghatározott „jelentős mértékben átépítésre kerülő területek” elemmel jelölt területeken telket alakítani, utakat és közműveket kiépíteni az önkormányzat külön jogszabályában rögzített szabályok szerint lehet.

8. Elővásárlási jog

9. §

- (1) A rendezett településfejlődés biztosítása érdekében a Kerületi Önkormányzatot illető elővásárlási jogokat a 3B. mellékleten „kerületi elővásárlási joggal érintett ingatlan” elem jelöli.

- (2) Az (1) bekezdés szerinti településrendezési célokat és azok megvalósításához szükséges ingatlanokat e rendelet 6. számú melléklete tartalmazza.

IV. FEJEZET

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

10. §

- (1) A területen egyedi szennyvíztisztító közműpótló műtárgy nem alkalmazható, még átmenetileg sem.
- (2) A területen új terepszint feletti távhővezeték nem létesíthető, a meglévő terepszint feletti távhővezetékek hibaelhárítás mértékét, karbantartási kötelezettségét meghaladó felújítása, átépítése csak terepszint alá történő áthelyezéssel oldható meg.
- (3) Feleslegessé vált közműhálózatot, szolgáltató hálózatot, vagy létesítményt el kell távolítani, felhagyott vezeték, vagy létesítmény nem maradhat sem a földben, sem a föld felett.
- (4) A Gksz-2/IV-9/1, Gksz-2/IV-9/2 és Vi-2/IV-9/17 jelű építési övezetek kivételével minden 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (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 a (6)-(7) bekezdés figyelembevételével.
- (5) Az Lke-1 jelű építési övezetben lévő építési telkeken keletkező csapadékvíz közterületre nem vezethető ki, a csapadékvizet építési telken belül kell helyben tartani, elszikkasztani, vagy elválasztott rendszerben kiépített csapadécsatornába vezetendő.
- (6) A Vi-2/IV-9/1, Vi-2/IV-9/2, Vi-2/IV-9/3, Vi-2/IV-9/4, Vi-2/IV-9/5, Vi-2/IV-9/6, Vi-2/IV-9/7, Vi-2/IV-9/8, Vi-2/IV-9/9, Vi-2/IV-9/13, Vi-2/IV-9/15, Vi-2/IV-9/16, Vi-2/IV-9/17, Vi-2/IV-9/20, K-Közl/IV-9/1, K-Közl/IV-9/2 és K-Közl/IV-9/3 jelű építési övezetekben új beépítés esetén a többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre
- (7) Felszín alatti beépítéssel a felszín alatti vizek áramlási útját nem szabad elzárni, a vizek továbbvezetését meg kell oldani.

V. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

9. A beépítésre vonatkozó előírások

11. §

- (1) Az építési hely meghatározásakor az OTÉK elő-, oldal- és hátsókerterekre vonatkozó előírásait kell betartani az övezeti előírások eltérő, valamint a 3/A. melléklet kiegészítő rendelkezésének hiányában.
- (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) Közterületi telekhatáron, valamint az előkert felé *sorgarázs* nem helyezhető el.
- (4) Önállóan, vagy épületen belül urnatárolásra szolgáló helyiség, építmény (urnafal, urnafülke) sírhely, krematórium kialakítása kizárólag akkor megengedett, amennyiben az építési övezet előírásai arról külön rendelkeznek.

- (5) A területen autómosó, üzemanyag-töltő állomás – elektromos töltőállomások kivételével - létesítése, meglévő épület használati módjának ilyen célra történő megváltoztatása kizárólag akkor lehetséges, ha ezt az adott övezeti előírások kifejezetten engedik.
- (6) A területen – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek –haszonállat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

10. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások

12. §

- (1) A KÖu és a Kt-KÖu/IV-9/1 jelű övezetek mentén

- a) a Vi jelű építési övezetekbe tartozó telkeken, többszintes épületek földszintjének utcavonalon álló közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 40 %-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen,
- b) új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek –a közterület mentén
- ba) előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3,0 m szélességet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén a Vi építési övezetekben legalább 3,0 m kell legyen,
- bb) 3 m szélességet meghaladó méretű előkert esetén a Vi építési övezetekben legalább 1,5 m kell legyen.
- (2) Amennyiben az építési övezet előírása másképp nem rendelkezik, a telekre előírt 300 férőhelyszámot el nem érő parkolószám esetén közterület felőli épülethomlokzaton létesített garázkapuk összes hossza – a teremgarázs-bejáratot is ide értve – az épület homlokzati szélességének legfeljebb 30 %-a, de telkenként legfeljebb 7,5 m lehet.

11. A terepszint alatti beépítés szabályai

13. §

- (1) A terepszint alatt beépíthető területet – a (2) bekezdésben és a 10.§ (7) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével – úgy kell kialakítani, hogy
- a) az előkertben – az jogszabályban megengedett építményeken túl – 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
- indokolja, vagy a csatlakozási szabályok alkalmazása nem teszi lehetővé az érvényesítését.
- (2) Terepszint alatti beépítés a 3/A. mellékleten – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek –a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része”, a „kötelezően kialakítandó védő zöldsáv”, valamint a „telek be nem építhető része” elemekkel jelölt terület alatt nem létesíthető.

12. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

14. §

- (1) Hátsókertben újonnan elhelyezett *melléképület(ek)* és melléképítmény(ek) összevont szélessége nem lehet nagyobb, mint a hátsó telekhatár szélességének 50 %-a.

- (2) *Melléképület*– az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között– az építési helyen belül vagy a műhely és a sport funkció kivételével a hátsókertben helyezhető el.
- (3) Meglévő beépítés esetén *melléképület*ben gépjárműtárolókat – amennyiben az építési övezetre vonatkozó előírások engedik– úgy lehet létesíteni, hogy
- a) a szomszédos telkeken álló *melléképületekkel* tömbösített formában épüljenek,
 - b) a megközelítését biztosító – telken belüli – közlekedő felület a lehető legkisebb legyen, és
 - c) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.
- (4) Az egyes telkeken *melléképület* az övezeti előírások keretei között, legfeljebb a telek területének 10 %-át nem meghaladó beépített alapterülettel, legfeljebb 3,0 m párkánymagassággal létesíthető úgy, hogy az épület legmagasabb pontja legfeljebb 6,0 m lehet.
- (5) A 3/A. mellékleten a „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része”, a „kötelezően kialakítandó védő zöldsáv”, valamint a „telek be nem építhető része” elemekkel jelölt területen *melléképület* nem létesíthető.

13. A szintterületi mutató alkalmazása

15. §

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

14. Egyéb előírások

16. §

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

VI. FEJEZET

KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK

15. A kötöttpályás közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályok

17. §

A metróvonal műtárgyainak és az országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolságával érintett területen belül építmény a más jogszabályokban meghatározottak figyelembevételével lehet. A védősávok ábrázolását a rendelet 3/B. melléklete tartalmazza.

VII. FEJEZET

A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI

16. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai

18. §

- (1) A terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a személygépjármű elhelyezés, parkolóhely-létesítési kötelezettség szempontjából három kategóriára oszlik:
 - a) Lakótelepek: Ln-T jelű építési övezetek;
 - b) Kis- és kertvárosias lakóterületek: Lke-1, Lk-2, Ln-3, jelű építési övezetek;
 - c) Vegyes rendeltetésű területek: az a) és b) pontokban fel nem sorolt építési övezetek.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettséget a 4. mellékletben meghatározottak szerinti mértékben, a rendeletben meghatározott esetek kivételével az ingatlanon belül kell teljesíteni.
- (3) A számítással kapott parkolóhely értékek egész számra felfelé kerekítendők. 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 1 hektár feletti zöldterületek kivételével a beépítésre nem szánt területfelhasználások övezetein elhelyezendő rendeltetések esetében nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.

19. §

- (1) A parkolóhely-létesítési kötelezettség – az (4) és (5) bekezdés szerinti esetekben – részben, vagy teljes egészében pénzben megváltható.
- (2) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken kívüli – 500 m-en belüli közterületi parkolóban és parkoló építményben, vagy önálló nem közterületi parkoló építményben történő – parkolással való kiváltására, valamint parkolóhely létesítési engedmény igénybevételére – a rendeletben meghatározottak szerint – van mód.
- (3) A parkolóhely-létesítési kötelezettség közterületi megválthatóságának feltételeit a *közterületi parkolásról* szóló helyi rendelet szabályozza.
- (4) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli akár teljes körű teljesítésétől a *közterületi parkolásról* szóló helyi rendeletben szabályozottak szerint lehet eltekinteni, ha:
 - a) meglévő, lakás célú rendeltetési egységet, vagy azt is magába foglaló épületet lakás célú rendeltetési egységgel bővítenek, amelynek önálló, személygépjármű behajtásra alkalmas közterületi kapcsolata nincsen, és az az átalakítással, bővítéssel összefüggésben műszaki szempontból nem alakítható ki;

- b) meglévő épület átalakításánál a telekre való be- és kihajtás műszakilag nem biztosítható, valamint forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;
 - c) a telek geometriai méretei (keskeny telekszélesség vagy kis telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;
 - d) a telek kizárólag meglévő, vagy a kerületi szabályozási tervben tervezett gyalogos utcáról közelíthető meg gépjárművel;
 - e) a telken *értékvédelem alatt lévő épület* áll, és 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 fejlesztés történik;
 - h) meglévő bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység fejlesztés történik;
 - i) meglévő nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi egység vagy, létesítmény fejlesztés történik;
 - j) meglévő sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység vagy, létesítmény fejlesztés történik;
 - k) meglévő strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység vagy, létesítmény fejlesztés történik;
 - l) a már meglévő úszótelken elhelyezkedő épület esetében az épület bővítése, vagy a rendeltetési egységeinek, valamint az épület egészének rendeltetésválttatása történik;
 - m) Kizárólag azon zárt sorú beépítési móddal szabályozott vegyes intézményi övezetek területén, ahol a lakófunkció is megengedett, a meglévő épület közterület felőli épülettraktusában, valamint a földszinten kialakított nem lakó egység fejlesztése történik legfeljebb 200 m² alapterületen.
- (5) A parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli mértékének legfeljebb 50%-nak teljesítésétől a *közterületi parkolásról* szóló helyi rendeletben szabályozottak szerint lehet eltekinteni, ha:
- a) új *szociális bérlet* építése, meglévő bővítése történik;
 - b) új bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység építés történik;
 - c) új nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi létesítmény építés történik;
 - d) új sportolás célját szolgáló telken önálló rendeltetési egység építés történik;
 - e) új strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység építés történik;
- (6) A (4) és az (5) bekezdésben fel nem sorolt egyéb esetekben a parkolóhely-létesítés teljesítése alól kedvezmény mértéke legfeljebb a kiszámított parkolóigény 12 %-a, de legfeljebb 9 parkolóhely lehet.
- (7) Emelőszerkezetes parkoló-berendezésen, parkológépen biztosított parkolóhely
- a) kizárólag épületen belül, vagy építményben, és csak személygépkocsi elhelyezése céljából, kizárólag az önálló gépjármű használatot biztosító módon létesíthető;
 - b) az 4. melléklet szerinti minimálisan előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 20 %-ának mértékéig létesíthető;
 - c) az 4. melléklet szerinti minimálisan előírt számú parkolóhely számon felüli mértékre vonatkozóan számbeli korlátozás nélkül létesíthető;
 - d) önálló parkolóházban, önálló teremgarázsban korlátozás nélkül létesíthető.

17. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

20. §

- (1) Az egyes építési övezetekre vonatkozó kerékpártároló-létesítési kötelezettséget az 5. melléklet tartalmazza.

(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) 5-20 számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 8 m²,
- b) 21-35 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10 m², továbbá
- c) 36-50 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 12 m²,
- d) 51-65 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 14 m²,
- e) 66-80 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 16 m²,
- f) 81-100 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 18 m²,
- g) 101-200 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 24 m², továbbá
- h) 201-nél több kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 30 m²

kell legyen.

18. A szükséges autóbusz-parkoló biztosításának szabályai

21. §

(1) Új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához, azok minden megkezdett 200 férőhelye után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani a (2) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével, az alábbi esetekben:

- a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű rendeltetési egységnél,
- b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,
- c) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

(2) Úszótelek esetén a rendeltetésszerű használatához szükséges autóbusz parkolóhely létesítési kötelezettség 300 m-es körzetben közterületen is biztosítható.

MÁSODIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK RÉSZLETES ÖVEZETI ELŐÍRÁSAI

VIII. FEJEZET

AZ ÉPÍTÉSI ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

22. §

- (1) 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

23. §

- (1) Az egyes építési övezetekben az előírt mértékű legkisebb zöldfelület nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.
- (2) A 3/A. mellékleten „kötelezően telepítendő védőzöldsáv” elemmel jelölt területén 1 sor nagy koronájú várostűrő lombhullató fa telepítendő 6-6 m-es tőtávolsággal, a védőzöldsáv telekhatár felőli külső szélén 1 sor cserjesáv telepítendő, a szabad felületek füvesítendő.
- (3) A 3/A. mellékleten „telek zöldfelületként kialakítandó/megtartandó része” elemmel jelölt területen
- a) a meglévő faállományt meg kell tartani, pusztulás esetén pótolni kell,
 - b) a telekhatár melletti zöldfelületen 1 sor cserjesávot kell telepíteni és fenntartani.

IX. FEJEZET

LAKÓTERÜLETEK ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSAI

24. §

- (1) A lakóterületen elhelyezhető épület - a lakóterületeken elhelyezhető rendeltetéseken túl - *műhely rendeltetést* is tartalmazhat.
- (2) A lakóterületi építési övezetek területén
- a) ipar, raktározás, valamint nagykereskedelem,
 - b) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló önálló raktározási helyiség,
 - c) üzemanyagtöltő állomás
- sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.
- (3) Az épületben lévő lakások és közös helyiségek nem a lakhatással összefüggő célra való rendeltetésmódosítása csak abban az esetben valósítható meg, ha ez a meglévő lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarja (jelentős ügyfélforgalom, zaj, hulladék), és a tevékenység folytatásához a jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók.
- (4) Amennyiben az övezeti előírások másképp nem rendelkeznek, lakóterületen kizárólag a KÖu, valamint a Kt-KÖu/IV-9/1 övezet menti teleksorban helyezhető el 1000 m²-t meghaladó, de legfeljebb 1500 m² bruttó alapterületű önálló kiskereskedelmi épület.
- (5) Lakóterületen – az egyes építési övezetekre vonatkozó eltérő rendelkezések hiányában – a melléképtmények közül:
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) kerti építmény,
 - e) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.

(6) Lakóterület bármely telkén – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – egy *főépület* helyezhető el.

25. §

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

X. FEJEZET

NAGYVÁROSIAS LAKÓTERÜLETEK

20. Nagyvárosias lakóterületek általános előírásai (Ln)

26. §

- (1) Az építési övezetek területén 3000 m² bruttó szintterületet meghaladó kiskereskedelmi rendeltetésű épület, épületegyüttes nem helyezhető el.
- (2) Az övezetek meglévő telkein *melléképület* – a járműtárolás célját szolgáló építmények kivételével – nem helyezhető el még abban az esetben sem, ha az övezetre előírt beépítettség mértéke ezt lehetővé tenné.
- (3) A járműtárolás célját szolgáló önálló építmény csak több járműtároló egységet magába foglalóan létesíthető.
- (4) Épülethez tartozó úszótelek beépítetlen része közterületi jelleggel tartandó fenn, nem keríthető el, a közhasználat elől nem zárható el.
- (5) Az épületek alatti árkádok közhasználatát fenn kell tartani, lezárni, beépíteni még időszakosan sem lehet.

21. Nagyvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterületek előírásai (Ln-3)

27. §

- (1) A **Ln-3/IV-9/1** jelű övezet a lakótelepi terület jellemzően egy-két, illetve több lakóépülettel szabadonállóan beépített, saját telkes, lakóparkos területe ahol a meglévő lakóépületek – új lakást nem eredményező – tetőtér-beépítéssel való bővítése megengedett, amennyiben azt a műszaki adottságok lehetővé teszik.
- (2) Az építési övezetben a közművesítettség mértéke teljes.
- (3) Az építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 1. pontja tartalmazza.

22. Nagyvárosias, telepszerű lakóterületek előírásai (Ln-T/IV-9)

28. §

- (1) Az építési övezetek területe a teletszerűen kialakított lakóterületek, lakóparkok többlakásos lakóépületeinek, a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató épületek, oktatási, szociális, egészségügyi és hitéleti intézmények, valamint irodaépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
- (3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 2. pontja tartalmazza.

29. §

- (1) Az **Ln-T/IV-9/K** jelű építési övezet jellemzően úszótelkes beépítésű lakótelepi terület, ahol
 - a) a *"lakótelepi közterület"* elemmel jelölt telkeken a megengedett építmények elhelyezésére e rendelet közterületen lévő építmények elhelyezésére vonatkozó előírásait az (2)-(5) bekezdésben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni,
 - b) a beépítési paraméterek kialakulnak tekintendők, a beépítési mérték és az épületek szintterülete a kialakult állapothoz képest csak a hőszigeteléshez, a loggiák és erkélyek beépítéséhez, a hulladéktároló helyiségek, kerékpártárolók, játszótérhez kapcsolódó kiszolgáló épületek, felszíni vagy felszín alatti járműtároló építmények és közműépítmények kialakításához szükséges mértékben növelhető,
 - c) új magastetőt létesíteni, a szintterületet a tetőszinten növelni nem lehet,
 - d) a meglévő magastetők beépíthetők, amennyiben ezáltal új önálló lakás nem jön létre,
 - e) meglévő többszintes épületek földszintjén új lakó rendeltetés nem alakítható ki, lakó rendeltetés céljára rendeltetési mód nem változtatható.
- (2) Az övezet *"lakótelepi közterület"* elemmel jelölt területén
 - a) park,
 - b) játszótér, a játszótérhez kapcsolódó, azt kiszolgáló épület, valamint
 - c) sportpálya, gyalogút, kerékpárút,
 - d) felszíni parkoló, több járműtároló egységet tartalmazó járműtároló építmény
 - e) terepszint alatti járműtároló (*mélygarázs* és a zöldfelületet nem csökkentő módon kialakított parkolólemez),
 - f) lakóépületekhez kapcsolódó szelektív hulladékgyűjtő építmények,
 - g) köztéri műalkotások
 - h) közmű építmények
 létesíthetők.
- (3) A *"lakótelepi közterület"* elemmel jelölt területen
 - a) a meglévő zöldfelületek mértéke nem csökkenhet,
 - b) a terepszint feletti beépítés mértéke nem haladhatja meg a *"lakótelepi közterület"* összterületének 5%-át, a (2) bekezdés d) és e) pontjai szerinti létesítmények kivételével,
 - c) több építmény is elhelyezhető, de egy épület bruttó alapterülete nem haladhatja meg az 50 m² -t, a (2) bekezdés d) és e) pontjai szerinti létesítmények kivételével,
 - d) az épületek megengedett legnagyobb épületmagassága 4,5 m lehet.
- (4) A (2) bekezdés szerinti felszíni parkoló, járműtároló építmény és terepszint alatti járműtároló a *"lakótelepi közterület"* elemmel jelölt területen csak a szabályozási terv *"parkolólétesítési zóna"* -val jelölt helyein, a *"lakótelepi közterület"* összterületének terepszint feletti maximum 15%-os beépíthetőségével, terepszint alatt maximum 30%-os beépíthetőséggel, és (3) bekezdés vonatkozó előírásainak betartásával lehetséges.

- (5) Ideiglenes parkolási lehetőség biztosítása (rendezvények, jelentős események esetében) a *"parkolólétesítési zóna"*-n kívül is lehetséges.
- (6) A **Ln-T/IV-9/1** jelű építési övezet a lakótelepi terület intézményi felhasználású építési övezete, ahol
- a) a lakosság ellátását szolgáló intézményi, kiskereskedelmi, vendéglátó, szolgáltató és irodai funkciójú létesítmények helyezhető el,
 - b) szolgálati lakás kivételével lakó rendeltetés nem alakítható ki,
 - c) a telkeket közhasználat számára megnyitottan kell kialakítani és fenntartani.
- (7) Az **Ln-T/IV-9/2** jelű építési övezet jellemzően a szabadonálló többlakásos lakóépületek elhelyezésére szolgáló építési övezet, ahol a meglévő épületek földszintjén új lakó rendeltetés nem alakítható ki, lakó rendeltetés céljára rendeltetési mód nem változtatható,
- (8) Az **Ln-T/IV-9/3** jelű építési övezet kereskedelmi, szolgáltató, iroda és lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál, ahol
- a) 10,0 méteres padlószint felett lakórendeltetés is elhelyezhető,
 - b) az elhelyezhető épület legkisebb alapterülete 250 m², legnagyobb alapterülete pedig 850 m²,
 - c) az előkert legkisebb mérete 3,0 méter,
 - d) a kötelezően előírt mennyiségű személygépkocsi-parkolót terepszint alatti építményben kell elhelyezni,
 - e) az épület legmagasabb pontja nem haladhatja meg a 35 métert.

XI. FEJEZET

KISVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEK

23. Kisvárosias, jellemzően szabadonálló jellegű lakóterület (Lk-2/IV-9)

30. §

- (1) Az építési övezetek területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően szabadonálló vagy csoportházak beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Az építési övezetek területén lakóépületben kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető.
- (3) Új beépítés esetén a jogszabályokban a lakásokhoz előírt számú parkoló legalább 60 %-át épületen belül (a pincészinon vagy az épület földszintjén) kell elhelyezni, önálló garázsépület nem létesíthető.
- (4) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
- (5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 3. pontja tartalmazza.

31. §

- (1) Az **Lk-2/IV-9/1** és **Lk-2/IV-9/2** jelű építési övezetekben új lakást eredményező beépített magastetőt létesíteni, illetve meglévő magastetőt utólag beépíteni abban az esetben lehet, ha az övezeti paraméterek ezt lehetővé teszik, és a többlet parkolási igény kielégítése a telken belül biztosítható.
- (2) **Lk-2/IV-9/2** jelű építési övezetekben sorház jellegű lakóépületek helyezhetők el.

XII. FEJEZET
KERTVÁROSIAK LAKÓTERÜLETEI

24. Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület (Lke-1/IV-9)

32. §

(1) Az Lke-1 jelű építési övezetek területei a jellemzően intenzív beépítésű kertvárosias, 7,5 méteres párkánymagasságot meg nem haladó, legfeljebb 2 lakószintet és tetőtérbeépítést magában foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Az építési övezetekben

- a) telket egyesíteni kizárólag az övezetben előírt minimális telekméret kétszereséig lehet;
- b) a kötelező előkertben felszíni parkoló nem létesíthető.

(3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. pontja tartalmazza.

33. §

(1) Az **Lke-1/IV-9/1** jelű építési övezetben

- a) épületet elhelyezni szabadonálló, oldalhatáron álló, ikresen csatlakozó vagy csoportházas beépítési móddal is lehet, oly módon, hogy az épület építési vonalra állított merőlegesen mért vetületi hossza legfeljebb 18 m lehet,
- b) új beépítés esetén az előkert mérete nem lehet kisebb a szomszédos telkek előkertjének méreténél, különböző méretű szomszédos előkertek esetén a nagyobb méretet kell figyelembe venni,
- c) egy telken legfeljebb két lakás létesíthető.
- d) gépkocsitároló a lakóépülettel egy tömegben létesíthető.

(2) Az **Lke-1/IV-9/2** jelű építési övezet telkein

- a) legfeljebb egy önálló lakást magába foglaló sorházas beépítésű lakóépület létesíthető telkenként,
- b) minden 200 m² telekterület után egy lakás vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el,
- c) gépkocsitároló a lakóépülettel egy tömegben létesíthető.

(3) **Lke-1/IV-9/3** jelű építési övezetek telkein

- a) épületet elhelyezni
 - aa) 1000 m²-es telekméret felett szabadonállóan,
 - ab) 1000 m²-es telekméret alatt szabadonállóan és ikresen is lehet,
- b) minden 200 m² telekterület után egy rendeltetési egység helyezhető el,
- c) gépkocsitároló a lakóépülettel egy tömegben létesíthető.

XIII. FEJEZET
VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET

25. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

34. §

(1) A **Vi** építési övezetek területei több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális és hitéleti rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az (1) bekezdésben foglaltakon kívül – az intézményterületeken az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

- a) iroda,
- b) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
- c) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
- d) hitéleti rendeltetés,
- e) sport, valamint
- f) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás,
- g) nem szolgálati lakás, amennyiben az övezeti előírások kifejezetten megengedik.

(3) Az építési övezetek területén, amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület
- b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
- d) üzemanyag-töltőállomás
- e) parkolóház

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

(4) Az övezetek területén melléképítmények közül

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
- c) hulladéktartály-tároló,
- d) folyadék- és gáztároló
- e) kerti építmény, valamint
- f) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 2000 m²-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 75%-át a főrendeltetésű épületen belül, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

35. §

- (1) A **Vi-2/IV-9** jelű építési övezetek a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgálnak, elsősorban igazgatási, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális rendeltetést szolgáló épületek számára.
- (2) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
- (3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 5. pontja tartalmazza.

36. §

- (1) A **Vi-2/IV-9/1** jelű építési övezet területén
 - a) lakás létesítése nem lehetséges,
 - b) e rendelet 3/A mellékletében gyalogút elemmel jelölt helyen a gyalogos átközlekedés lehetőségét biztosítani kell,
 - c) a szabályozási terven az "üzemanyagtöltő-állomás elhelyezésére alkalmas terület" elemmel jelzett telken – kizárólag személygépkocsik számára, épület részeként – töltőállomás létesíthető.
- (2) A **Vi-2/IV-9/2** jelű építési övezetben
 - a) a lakásépítés megengedett,
 - b) az épületek legmagasabb pontja 18,0 m lehet.
- (3) A **Vi-2/IV-9/3** jelű építési övezetben
 - a) a lakásépítés megengedett oly módon, hogy minden megkezdett 80 m² telekterület után legfeljebb egy lakás létesíthető,
 - b) a fő rendeltetést kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el,
 - c) az épületek legmagasabb pontja 22,0 m lehet,
 - d) Új, többszintes épület létesítése esetén személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át a főrendeltetésű épületen belül a földszinten, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni.
 - e) épületek földszinti padlószint magassága legalább 0,6 m kell legyen lakó rendeltetés kialakítása esetén.
- (4) A **Vi-2/IV-9/4** jelű építési övezetben
 - a) lakás elhelyezése nem lehetséges,
 - b) az épületek legmagasabb pontja 18,0 m lehet,
 - c) új, többszintes épület létesítése esetén személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át a főrendeltetésű épületen belül a földszinten, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni,
 - d) a fő rendeltetést kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el.
- (5) **Vi-2/IV-9/5** jelű építési övezetben
 - a) az építési övezetben lakás csak kiegészítő jelleggel, az épület felső szintjén és legalább 16,5 m magasságú padlószinttel létesíthető,
 - b) a fő rendeltetést kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el,
 - c) az épületek legmagasabb pontja 27,0 m lehet,
 - d) új, többszintes épület létesítése esetén személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át a főrendeltetésű épületen belül a földszinten, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

(6) **A Vi-2/IV-9/6** jelű építési övezetben

- a) az építési övezetben lakás csak kiegészítő jelleggel, az épület felső szintjén és legalább 16,5 m magasságú padlószinttel létesíthető,
- b) a fő rendeltetést kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el,
- c) az épületek legmagasabb pontja 27,0 m lehet,
- d) új, többszintes épület létesítése esetén személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át a főrendeltetésű épületen belül a földszinten, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni,
- e) egy telken csak egy *főépület* építhető,
- f) épületköz zárt sorú beépítés esetén – a szabályozási tervben meghatározott helyeken túlmenően is – kialakítható egy telken belül vagy két szomszédos telek határán.

(7) **A Vi-2/IV-9/7** jelű építési övezetben

- a) a lakásépítés megengedett, oly módon, hogy minden megkezdett 90 m²-e után legfeljebb egy lakás létesíthető,
- b) a megengedett épületek fő rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el,
- c) új, többszintes épület létesítése esetén személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át a főrendeltetésű épületen belül, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni,
- d) az épületek legmagasabb pontja 16,5 m lehet.

(8) **A Vi-2/IV-9/8** jelű építési övezetben

- a) új, többszintes épület létesítése esetén a főrendeltetéshez tartozó – a jogszabályok szerint számított mennyiségű – személygépkocsi-parkoló legalább 75 %-át a főrendeltetésű épületen belül, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni,
- b) egy telken egy *főépület* építhető,
- c) lakásépítés megengedett oly módon, hogy a lakás padlószint magassága legalább + 3,50 méter padlószint magassággal lehet,
- d) minden megkezdett 90 m² telekterület után legfeljebb egy rendeltetési egység létesíthető a földszinti és pincésinti nem lakó rendeltetés kivételével,
- e) a lakásokhoz tartozó parkolókat terepszint alatt kötelező kialakítani,
- f) nem zárt, fedett parkolóként legfeljebb telkeként 10 parkolóhely alakítható ki,
- g) az épület földszinti alapterületének legalább 60%-án iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés, sport rendeltetést kell kialakítani,
- h) többszintes épületek földszintjének az Íves út közterülete felőli szakaszát úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 60%-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen
- i) az épületek legmagasabb pontja 27,0 m lehet.

(9) **A Vi-2/IV-9/9** jelű építési övezetben

- a) a fő rendeltetést kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épület nem helyezhető el,
- b) az épületek legmagasabb pontja 27,0 m lehet,
- c) új, többszintes épület létesítése esetén személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át a főrendeltetésű épületen belül, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

- (10) A **Vi-2/IV-9/10** jelű építési övezet elsősorban sport, rekreáció és szabadidő eltöltésére szolgáló rendeltetések elhelyezésére szolgál, ahol lakó funkció a Külső-Szilágyi út mentén nem megengedett.
- (11) A **Vi-2/IV-9/11** jelű építési övezetben lakó funkció elhelyezése is megengedett.
- (12) A **Vi-2/IV-9/12** jelű építési övezet a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, hitéleti egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények területeinek építési övezetei, ahol lakásépítés a földszinten közterület felől nem megengedett.
- (13) A **Vi-2/IV-9/13** jelű építési övezet üzemanyagtöltő állomás és autós kereskedelmi, szolgáltató funkciók, valamint iroda, szolgáltatás létesítésére kijelölt terület, ahol
- a) üzemanyagtöltő állomás csak épület részeként, az "üzemanyagtöltő-állomás elhelyezésére alkalmas terület" jellel jelölt telkeken helyezhető el,
 - b) legfeljebb két épület helyezhető el,
 - c) az épületek földszinti padlóvonala 106,0 és 107,5 mBf értékek között helyezendő el.
 - d) az egy épületben elhelyezhető kereskedelmi rendeltetési egység az épület bruttó szintterületének legfeljebb 60 %-a,
 - e) a terepszint alatti beépítés legfeljebb 50 %-a helyezhető el az új épület kontúrján kívül,
 - f) az épületek Megyeri út felőli oldalán teherforgalmi bejáratot nem lehet létesíteni,
 - g) a terület feltöltésekor a rendezett terepszint magassága legfeljebb 107,0 m Bf lehet,
 - h) a tereprendezés során legfeljebb 0,5 m magas támfal létesíthető.
 - i) üzemanyagtöltő állomás létesítésének hiányában egyéb sport, rekreáció, kulturális, közösségi szórakoztató, szállás rendeltetés is elhelyezhető.
- (14) A **Vi-2/IV-9/14**, **Vi-2/IV-9/18** és **Vi-2/IV-9/19** jelű építési övezetek a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, hitéleti, sport, egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat.
- (15) A **Vi-2/IV-9/14** jelű övezetben állattartó létesítmény is elhelyezhető.
- (16) A **Vi-2/IV-9/15** jelű övezetben
- a) lakásépítés megengedett a földszint kivételével, oly módon, hogy minden megkezdett 110 m²-e után legfeljebb egy lakás létesíthető,
 - b) a megengedett épületek fő rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el,
 - c) az épületek legmagasabb pontja 16,5 m lehet.
- (17) A **Vi-2/IV-9/16** jelű építési övezet iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató, valamint sport rendeltetések elhelyezésére szolgál, ahol a lakásépítés nem megengedett.
- (18) **Vi-2/IV-9/17** jelű építési övezet iroda, kereskedelem, szolgáltatás, kulturális, közösségi szórakoztató, sport, raktározás és környezetre jelentős hatást nem gyakorló egyéb gazdasági tevékenység elhelyezésére szolgál, ahol a lakásépítés nem megengedett.
- (19) A **Vi-2/IV-9/20** jelű építési övezetben
- a) lakás nem létesíthető,
 - b) a megengedett épületek fő rendeltetését kiszolgáló és kiegészítő funkciójú önálló épületek nem helyezhetők el,

- c) új, többszintes épület létesítése esetén személygépkocsi-parkoló legalább 50%-át a főrendeltetésű épületen belül pince vagy földszinten, illetve a terepszint alatti építményben kell elhelyezni,
- d) az épületek legmagasabb pontja 27,0 m lehet.

27. Intézményi, helyi lakosság alapellátását biztosító terület (Vi-3/IV-9)

37. §

- (1) A **Vi-3** jelű építési övezetek a helyi lakosság ellátását szolgáló intézmények elhelyezésére szolgálnak, elsősorban igazgatási, nevelési, hitéleti, oktatási, egészségügyi, szociális vagy helyi jelentőségű kulturális és sport funkció ellátására szolgáló épületek számára.
- (2) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
- (3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 6. pontja tartalmazza.

38. §

- (1) **Vi-3/IV-9/1** jelű építési övezet területén a 37.§ (1) bekezdésben felsoroltakon túl
- a) közösségi szórakoztató rendeltetés legfeljebb az építési övezetben építhető összes általános célú szintterület 60%-án, és
 - b) irodarendeltetés legfeljebb az építési övezetben építhető összes általános célú szintterület 40%-án létesíthető.
- (2) **Vi-3/IV-9/1, Vi-3/IV-9/2, Vi-3/IV-9/3, Vi-3/IV-9/4 és Vi-3/IV-9/5** jelű övezetek a lakosság közvetlen ellátását szolgáló oktatási, nevelési, hitéleti egészségügyi, kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat.
- (3) **Vi-3/IV-9/4** építési övezetben a legkisebb kialakítható oldalkert mérete 3 méter lehet.
- (4) **Vi-3/IV-9/6** jelű építési övezet a hitéleti intézmények elhelyezésére szolgál, ahol a lakásépítés nem megengedett, kivéve a szolgálati lakásokat.

XIV. FEJEZET

GAZDASÁGI TERÜLET: KERESKEDELMI, SZOLGÁLTATÓ TERÜLET

28. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2/IV-9)

39. §

- (1) Az építési övezetekben – amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el:
- a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenység, raktározás, amelyek káros környezeti hatásai a telekhatárokon belül a hatályos határérték alatt maradnak,
 - b) kereskedelem,
 - c) ellátás, szolgáltatás,
 - d) kutatás, fejlesztés,
 - e) intézmény,
 - f) irodai,
 - g) szociális,
 - h) parkolási létesítmények.

- (2) A (1) bekezdésben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás helyezhető el, egyéb szálláshely sem önállóan, sem épületben nem alakítható ki.
- (3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem a (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el önálló lakóépület, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.
- (4) Az övezetek területén a melléképítmények közül – amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek – kizárólag
 - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
 - e) zászlótartó oszlop
 helyezhető el.
- (5) 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.
- (6) Az építési övezetekben az új épület – KÖu és Kt-Köu jelű övezetek felé néző – utca felőli homlokzat magassága nem lehet kisebb 6,0 m-nél.
- (7) Az építési övezetekben az egyes önálló épületeket úgy kell elhelyezni, illetve 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, illetve környező intézményi főfunkciójú épületek rendeltetésszerű használatát ne korlátozza.
- (8) Üzemanyag-töltő-állomás - az elektromos töltőállomások kivételével - nem helyezhető el.
- (9) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
- (10) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket a 2. melléklet 7. pontja tartalmazza.

40. §

(1) Gksz-2/IV-9/1 jelű építési övezetben

- a) ingatlanonként egy, szabadonálló épület helyezhető el, ha a telek a megengedett legkisebb telekméret többszöröse, akkor annyi épület helyezhető el, ahány telekre lenne osztható az ingatlan,
- b) az általános előírásai szerinti megengedett létesítményeken túlmenően a bejáráshoz kapcsolódóan – az építési helyen belül - egy földszintes épületben porta, biztonsági szolgálat, kerékpártároló és közműlétesítmény is elhelyezhető, bejáratonként legfeljebb 50 m² alapterülettel.

(2) Gksz-2/IV-9/2 jelű építési övezetben

- a) ingatlanonként egy, szabadonálló épület helyezhető el, ha a telek a megengedett legkisebb telekméret többszöröse, akkor annyi épület helyezhető el, ahány telekre lenne osztható az ingatlan,
- b) az általános előírásai szerinti megengedett létesítményeken túlmenően a bejáráshoz kapcsolódóan – az építési helyen belül - egy földszintes épületben porta, biztonsági szolgálat, kerékpártároló és közműlétesítmény is elhelyezhető, bejáratonként legfeljebb 50 m² alapterülettel,
- c) az előkert legkisebb mérete 5 méter,
- d) az oldalkert és a hátsókert legkisebb mérete 6,25 méter,

- e) a hátsókert legkisebb mérete 12,5 méter, de bármely építmény vagy építményrész nem kerülhet közelebb az hátsó telekhatárhoz, mint a tényleges magasságának értéke,

XV. FEJEZET KÜLÖNLEGES TERÜLETEK

29. Nagykiterjedésű rekreációs és szabadidős területek előírásai (K-Rek/IV-9)

41. §

(1) Az építési övezetekben – amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el:

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

(2) Az építési övezetek területén

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási, épület
- b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetési egységet tartalmazó egyéb rendeltetésű épület,
- c) nem a fő rendeltetést vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási helyiség
- d) üzemanyag-töltőállomás
- e) lakóépület, lakás

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

(3) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

(4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 8. pontja tartalmazza.

42. §

(1) A **K-Rek/IV-9/1** jelű építési övezet az Aquaworld területének építési övezete, ahol

- a) 2000 m²-nél nagyobb legfeljebb 3000 m² -es bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület is elhelyezhető,
- b) az övezetben elhelyezhető önálló épületek legkisebb alapterülete 25 m²,
- c) nagy szállítási forgalmú létesítmények számára rakodóterületet (rakodóudvart) a közterület felől takartan, a fő rendeltetési épület részeként kell kialakítani.
- d) a jogszabályban előírt számú parkoló legalább 50%-át épületen belül a földszinten és/vagy pincszinten kell elhelyezni.

(2) A **K-Rek/IV-9/2** jelű építési övezet a vegyes, jellemzően sport funkciójú intézmények építési övezete, ahol egyéb rekreációval, kulturális, közösségi, szórakoztató funkcióval kapcsolatos, valamint azt kiszolgáló rendeltetés is elhelyezhető.

43. §

- (1) A **K-Közl/IV-9** jelű övezetek a Külső-Szilágyi út - Megyeri út csomópontja környékén tervezett intermodális közlekedési csomópont (metró, elővárosi vasút, külön szintű vasúti és főközlekedési út kereszteződése) térségének építési övezetei, ahol a közlekedési funkciókon és azok üzemi technológiáin kívül – amennyiben az egyes építési övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el:
- a) kereskedelem, szolgáltatás, szállás,
 - b) kulturális, közösségi szórakoztató rendeltetés,
 - c) iroda,
 - d) nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység,
 - e) közösségi közlekedést és saját igényen felüli közösségi parkolást (P+R, B+R) szolgáló rendeltetés,
 - f) önálló parkolóház, *mélygarázs*,
 - g) a fentiekben felsorolt rendeltetést tartalmazó épületekben a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló legfeljebb két lakás.
- (2) Többszintes területhasználatra az alábbi építési övezetekben van lehetőség:
- a) K-Közl/IV-9/1 övezet, melyen belül 2,00 szmá értéket csak a közlekedési rendeltetések elhelyezésére lehet felhasználni,
 - b) K-Közl/IV-9/2 övezet, melyen belül 2,00 szmá értéket csak a közlekedési rendeltetések elhelyezésére lehet felhasználni.
- (3) A (2) bekezdésben meghatározott értékek feletti szmá értéket igazgatási, iroda, kereskedelemi, szolgáltató, szállás, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetések elhelyezésére is fel lehet használni.
- (4) Az építési övezetek területén
- a) lakóépület, lakó rendeltetési egység - szolgálati lakás kivételével - nem létesíthető,
 - b) épületek kiskereskedelmi célú bruttó szintterülete nem haladhatja meg a 6000 m²-t.
- (5) Az övezetek területén melléképítmények közül
- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
 - b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
 - c) hulladéktartály-tároló,
 - d) folyadék- és gáztároló
 - e) kerti építmény, valamint
 - f) zászlótartó oszlop
- helyezhető el.
- (6) *Közhasználat céljára átadott területet* legalább 6 méter szélességgel kell kialakítani, amennyiben a 3/A melléklet nem tartalmaz erre vonatkozó szabályozást.
- (7) A területen *sorgarázs* sem önállóan, sem épületben nem helyezhető el.
- (8) Új beépítés esetén az előírt számú parkoló legalább 50%-át épületen belül kell elhelyezni.

(9) A terepszint alatti parkoló-építmény feletti térszintet legalább 50 % mértékben intenzív zöldtetőként kell kialakítani.

(10) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.

(11) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 9. pontja tartalmazza.

44. §

(1) A **K-Közl/IV-9/1** jelű építési övezetben

- a) a közlekedési funkcióhoz kapcsolódó rendeltetésű épületek számára az övezetben meghatározott *sintterületi mutató* 100%-a felhasználható,
- b) a Külső Szilágyi út menti telkeken létesülő épületek személybejáratait a főút felől is biztosítani kell, továbbá az épületek erre tájolt földszinti homlokzatának legalább 30%-án közcélra megnyitható helyiségeket kell kialakítani,
- c) az épületek legmagasabb pontja 35,0 m lehet,
- d) egy telken legfeljebb két *főépület* helyezhető el,
- e) az épületek, építmények Újpest Önkormányzata közigazgatási határáig is építhetők, az épületek, építmények a két határos önkormányzat közigazgatási területeit összekötve is kialakíthatóak,
- f) új 500 m²-nél nagyobb szintterületet meghaladó beépítés kizárólag a tervezett vagy legalább első ütemben elővárosi vasúti, vagy metró kapcsolattal rendelkező intermodális közlekedési csomópont kialakításával egyidejűleg, vagy azt követően létesíthető.

(2) A **K-Közl/IV-9/2** jelű építési övezetben:

- a) a közlekedési funkcióhoz kapcsolódó rendeltetésű épületek számára az övezetben meghatározott *sintterületi mutató* 100%-a felhasználható,
- b) zárt sorú beépítési módú telkek beépítését úgy kell kialakítani, hogy
 - ba) a telepítésnél az épületek zárt sora minden két-két telek után, vagy legfeljebb 80 méterenként legalább 18 méter szélességű épületközzel megszakadjon,
 - bb) a Külső-Szilágyi út mentén az épületeket úgy kell kialakítani, hogy azok földszintjének legalább 25 %-án kereskedelmi-, szolgáltató-, vagy vendéglátó létesítmény, illetve közforgalmú iroda létesülhessen,
- c) a Külső-Szilágyi út felől a telkek megközelítésére teherbejárat, valamint az épületek előtt rakodóterület nem létesíthető, a telkek tehergépkocsival történő megközelítése, rakodóterület és teherbejárat kialakítása kizárólag a telkeket keleti oldalon határoló közterület, valamint a Külső-Szilágyi út felől takart oldalkert felől megengedett,
- d) az épületek legmagasabb pontja 20,0 m lehet.
- e) egy telken legfeljebb két *főépület* helyezhető el.

(3) A **K-Közl/IV-9/3** jelű építési övezet kizárólag a tömegközlekedés járműtelepei, karbantartó telepei elhelyezésére szolgál, ahol a közlekedési tevékenységgel összefüggő építmények közül:

- a) szolgálati lakóépület,
- b) a tevékenységet kiszolgáló irodaház,
- c) a működtetéssel összefüggő szolgáltatások építményei,
- d) egyéb építmények (járműtároló, karbantartó műhely stb.) helyezhetők el,
- e) zajvédelmi létesítmények.

(4) A **K-Közl/IV-9/3** övezetben elhelyezhető épületek legmagasabb pontja 35,0 m lehet.

31. Szennyvízkezelési területek előírásai (K-Sz/IV-9)

45.§

- (1) Az építési övezetekben a közművesítettség mértéke teljes.
- (2) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 10. pontja tartalmazza.

46.§

- (1) A **K-Sz/IV-9/1** jelű építési övezetben
 - a) kizárólag szennyvízkezeléssel kapcsolatos épületek, építmények, műtárgyak,
 - b) hulladéktartály-tároló,
 - c) ömlesztett anyagtároló, folyadék- és gáztároló,helyezhető el.

HARMADIK RÉSZ BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

XVI. FEJEZET AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

47. §

- (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, e rendelet közterület alakítására vonatkozó előírásaival együtt kell alkalmazni.

XVII. FEJEZET KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

31. Közúti közlekedési területek (KÖu/IV-9, Kt-KÖu/IV-9)

48. §

- (1) A **KÖu-1/IV-9** jelű övezet gyorsforgalmi utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, zajvédelmi létesítményeinek elhelyezésére szolgál.
- (2) A **KÖu-3/IV-9** jelű övezet a II. rendű főútvonalak, ezek szervíz útjainak, csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák és metró terepszint alatti és feletti műtárgyainak, közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (3) A **KÖu-4/IV-9** jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak, ezek csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közúti-vasúti (villamos) pályák és metró terepszint alatti és feletti műtárgyainak, közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére
- (4) A **Kt-KÖu/IV-9/1** jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtő utak közé nem sorolt gyűjtő utak és kiszolgáló (lakó) utak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető

rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

- (5) A **Kt-KÖu/IV-9/2** jelű övezet a más közlekedési övezetbe nem sorolt közutak területe, amely az utak csomópontjainak, műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.
- (6) A **KÖu-1/IV-9, KÖu-3/IV-9, KÖu-4/IV-9** és **Kt-KÖu/IV-9/1** jelű övezetekben a terepszint alatti beépítés mértéke akár 100% is lehet, azonban kizárólag az övezeteknél felsorolt elemek és azok terepszint alatti elemei, műtárgyai helyezhetők el.
- (7) Az **KÖu-1/IV-9, KÖu-3/IV-9** és **KÖu-4/IV-9** övezetbe sorolt főutak területén – az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével – nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

32. Kötőttpályás közlekedési területek (KÖk/IV-9)

49. §

(1) A **KÖk/IV-9/1** jelű övezet az Újpest-Káposztásmegyer intermodális központ és környezetének kötőttpályás tömegközlekedési területeinek övezete, ahol kizárólag kötőttpályás tömegközlekedési és vasúti megálló, váró, az ezekhez kapcsolódó irányítási, technológiai és üzemi építmények, valamint az alapfunkciót kiszolgáló és ellátó rendeltetések mellett a tevékenységhez tartozó

- a) raktár,
 - b) szolgálati intézmény,
 - c) szolgálati lakó- és szállásépület
 - d) szolgálati iroda,
 - e) vendéglátási és maximum 1000 m² bruttó szintterületű kiskereskedelmi rendeltetés
- helyezhetők el.

(2) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 11. pontja tartalmazza.

XVIII. FEJEZET

ZÖLDTERÜLETEK, FÁSÍTOTT KÖZTEREK, SÉTÁNYOK

33. Zöldterületek általános előírásai (Zkp/IV-9, Kt-Z/IV-9)

50. §

- (1) Az övezetekben telket kialakítani, és azon közutat, gyalogutat, parkolót létesíteni, valamint épületet, építményt el lehet helyezni.
- (2) A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.
- (3) A zöldterületek területén kizárólag
- a) játszókert, sportkert, sportpálya, sportlétesítmény, kutya-futtató,
 - b) közműlétesítmény, valamint
 - c) a balesetveszélyes terület
- keríthető le.
- (4) Az övezetben lévő közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – legalább 3 m széles zöldsávval kell körbevenni.

(5) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 13. pontja tartalmazza.

34. Közparkok területe (Zkp/IV-9/Kp, Kt-Z/IV-9/Kp)

51. §

- (1) Az övezetek területén játszókert, pihenőkert, illetve sportkert létesíthető.
- (2) Az övezetek területén kizárólag
 - a) a zöldterület fenntartásához szükséges építmények,
 - b) a vendéglátás, pihenés, sportolás - ideértve zárt íjászpályákat is - és ismeretterjesztés építményei,
 - c) nyilvános illemhelyek,
 - d) közműépítmények,
 - e) kapuépítmények, kilátók,
 - f) köztéri műalkotások,
 - g) kizárólag a Farkas-erdő és Megyeri út közötti közpark esetében haszonállat-tartó épület, építmények helyezhetők el.
- (3) A (2) bekezdésben felsorolt építmények számára önálló telek nem alakítható ki.
- (4) A parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót csak a zöldterületet igénybevevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljából lehet létesíteni.

35. Közkertek területe (Zkp/IV-4/Kk, Kt-Z/IV-4/Kk)

52. §

- (1) Az övezetek területén játszókert, pihenőkert, a 3000 m²-nél nagyobb közkertben sportkert létesíthető.
- (2) Az övezet területén elhelyezhető
 - a) a zöldterület fenntartásához szükséges építmény,
 - b) hírlapárusító pavilon,
 - c) virágárusító pavilon,
 - d) nyilvános illemhely,
 - e) a vendéglátás építményei közül a cukrászda, fagyraltozó (az üzemi egységek kivételével),
 - f) kegyeleti hely,
 - g) kapuépítmény,
 - h) közműépítmény
 - i) köztéri műalkotások.
- (3) Az övezetben közhasználat elől elzárt területet – a (2) bekezdés f) pontjában foglalt kivétellel – nem lehet kialakítani.
- (4) A (2) bekezdésben felsorolt építmények számára önálló telek nem alakítható ki.
- (5) Az övezet területén *mélygarázs* nem létesíthető.

36. Fásított sétány (Kt-Z/IV-9/Fs)

53. §

(1) Az övezet a szilárd burkolattal ellátott, séta- és pihenőfunkciót szolgáló városi gyalog- és kerékpárutak, sétányok övezete, ahol a közműlétesítményeken, valamint köztárgyakon kívül az övezetben más építmény nem helyezhető el.

(2) Az övezetben a gépjárműforgalom nem megengedett.

XIX. FEJEZET ERDŐTERÜLETEK

37. Közjóléti erdőterületek előírásai (Ek/IV-9)

54. §

(1) Az övezetekben – amennyiben az egyes övezetek előírásai másképp nem rendelkeznek – az alábbi rendeltetések és építmények helyezhetők el:

- a) vendéglátó épület,
- b) szabadidő eltöltését szolgáló épület,
- c) pihenés, testedzés építményei,
- d) ismeretterjesztés építményei,
- e) a terület fenntartásához szükséges építmények,
- f) turizmust szolgáló építmények
- g) az erdőterületek fenntartásához szükséges szolgálati lakóépületek
- h) terület védelmét szolgáló építmények
- i) közlekedési építmények,

(2) Az övezetek területén

- a) lakóépületet (a szolgálati lakóépületek kivételével)
- b) önálló intézményi és szolgáltatási épületet,
- c) kereskedelmi létesítményt,
- d) ipari létesítményt,
- e) raktározási építményt,
- f) üzemanyagtöltő állomást,
- g) bányaterületet

létesíteni nem lehet.

(3) Az övezetekben elhelyezhető építmények céljára telket alakítani – ha azoknak az erdőterületen belüli elkülönítése szükséges – az alábbiak szerint lehet:

- a) a kialakítandó telek mérete nem lehet kisebb 3000 m²-nél,
- b) egyenként legfeljebb 300 m² bruttó beépített alapterületű épületek helyezhetők el rajta.

(4) A parkolást terepszinten, fásított parkolóban kell megoldani. A fásított parkolót csak az erdőterületet igénybevevők számára előírt parkoló-férőhely elhelyezése céljából szabad létesíteni.

(5) Az övezetekben épület kizárólag teljes közművesítettség esetén helyezhető el.

(6) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 14. pontja tartalmazza.

55. §

(1) Az **Ek/IV-9/4 jelű** övezetben kizárólag közlekedési építmények helyezhetők el, egyéb épület, építmény nem létesíthető.

38. Védelmi erdőterületek előírásai (Ev/IV-9)

56. §

(1) Az övezetbe az elsődlegesen a velük szomszédos területek környezeti állapotjavításának céljára kialakított, jellemzően közhasználatú funkcióval nem rendelkező erdőterületek és az azonos célú erdősítésre alkalmas területek tartoznak, ahol épületet elhelyezni nem lehet.

(2) Védelmi erdő területén gépjármű várakozóhely nem létesíthető.

(3) Az övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 15. pontja tartalmazza.

XX. FEJEZET

VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLETEK

39. Folyóvizek medre és partja (Vf/IV-9)

57. §

(1) Az övezet területe a folyóvizek és parti sávja, valamint az ezekkel összefüggő, elsősorban árvízvédelmet, rekreációt szolgáló létesítmények területei, ahol új építményként

a) kizárólag az árvízvédelmet, a vízgazdálkodást, rekreációt és a revitalizációt szolgáló

aa) technológiai építmények,

ab) raktározási építmények,

ac) közlekedési és közmű építmények,

ad) az üzemeltetést biztosító irodai épületek,

ae) kerékpáros infrastruktúrát, rekreációt, sportot kiszolgáló építmények

helyezhetők el.

b) kizárólag a célzott területfelhasználásnak megfelelő melléképítmények létesíthetők,

c) egyenként legfeljebb 50 m² bruttó beépített alapterületű épületek helyezhetők el.

(2) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 16. pontja tartalmazza.

NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

40. Hatályba lépés

58. §

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

41. Hatályon kívül helyező rendelkezések

59. §

Ez 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/K. §-t követően a következő 1/L. §-sal egészül ki:

„1/L. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Újpest Káposztásmegyer Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”

60. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a járművek elhelyezésének helyi szabályairól, a parkolás biztosításának módjáról, a parkolóhely-építési kötelezettségről és annak megváltásáról szóló 13/2011. (II.28.) önkormányzati rendelete az 1/K. §-t követően a következő 1/L. §-sal egészül ki:

„1/L. § E rendelet hatálya nem terjed ki a Budapest Főváros IV. kerület 9. számú, Újpest Káposztásmegyer Városszerkezeti egység Kerületi Építési Szabályzatáról szóló 3/2019. (I.30.) önkormányzati rendelet hatálya alá tartozó területre.”

61. §

Hatályát veszti Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2005. (XII.05.) számú rendelete a Káposztásmegyer, „B” tömb déli területének, az Íves út, a Megyeri út a (76512/327) hrsz közterület és a csatlakozó (IZ besorolású) intézményterület által határolt terület kerületi szabályozási tervéről.

62. §

Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2007. (V.30.) számú rendelete Újpest - Káposztásmegyer BKV végállomás és környezetének (Óceánárok út – kerülethatár – Szilas-patak – Sporttelep utca által határolt terület) kerületi szabályozási tervéről.

63. §

Hatályát veszti Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 4/2012. (I.31.) számú rendelete a Újpest Íves utca környéke kerületi építési szabályzatáról és kerületi szabályozási tervéről.

64. §

Hatályát veszti Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 11/2012. (II.28.) számú rendelete az Újpest Óceán-árok utca – Megyeri út kereszteződés környezete (az Óceánárok út, (76566/6) hrsz-ú közterület, Szilas-patak és a 76544/3 hrsz-ú telek által határolt terület) építési szabályzatáról és szabályozási tervéről.

65. §

Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2014. (VI.25.) számú rendelete az Újpest Kósa Pál sétány és környezetének (a Szilas-patak – a Hajló utca – a Nádasdy Kálmán

utca – a Tóth Aladár utca – a Farkas-erdő utca által határolt terület) építési szabályzatáról és szabályozási tervéről.

66. §

Hatályát veszti a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2014. (VI.27.) számú rendelete Újpest – Káposztásmegyer intermodális központ és környezetének (MÁV vasútvonal – Külső Szilágyi út – Töltés utca által határolt terület) kerületi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről.

67. §

- (1) Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függelése „28/2005.(XII.5.) Káposztásmegyer „B” tömb déli területének, az Íves út, a Megyeri út, a (76512/327) hrsz. közterület és a csatlakozó (IZ besorolású) intézményterület által határolt terület építési szabályzata és a hozzá tartozó kerületi szabályozási terv” szövegrésze.
- (2) Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függelése „14/2007.(V.30.) Káposztásmegyer BKV végállomás és környezete (Óceánárok út – kerülethatár – Szilas-patak – Sporttelep utca által határolt terület) építési szabályzata és a hozzá tartozó kerületi szabályozási terv” szövegrésze.
- (3) Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függelése „4/2012. (I.31.) Íves utca környéke kerületi építési szabályzata és szabályozási terve” szövegrésze.
- (4) Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függelése „11/2012. (II.28.) Óceánárok u. – Megyeri út kereszteződés környezete (az Óceánárok u., a (76566/6) hrsz-ú közterület, a Szilas-patak és a 76544/3 hrsz-ú telek által határolt terület) építési szabályzata és szabályozási terve” szövegrésze.
- (5) Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függelése „12/2014. (IV.25.) Kósa sétány és környezete (A Szilas-patak, a Hajló utca, a Nádasdy Kálmán utca, a Tóth Aladár utca és a Farkas-erdő utca által határolt terület) kerületi építési szabályzata és szabályozási terve” szövegrésze.
- (6) Hatályát veszti az UKVSZ. 1. függelése „19/2014. (VI. 27.) Újpest-Káposztásmegyer intermodális központ és környezete (MÁV vasútvonal – Külső Szilágyi út – Töltés utca által határolt terület) kerületi építési szabályzata és szabályozási terve” szövegrésze.

Dr. Tahon Róbert
jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester

Záradék

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2019. január 30. napján

Dr. Tahon Róbert
jegyző

A RENDELET MELLÉKLETEI