

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelete

Budapest Főváros IV. kerület 1. számú, Dél-Újpest 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 1. számú városszerkezeti egységre, Dél-Újpest területére terjed ki.

(2) A területen területet felhasználni, építési munkát végezni, valamint engedélyhez nem kötött építési tevékenységet végezni, a közterületeket érintő bármilyen rendezést végrehajtani a rendelet, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai alapján lehet.

(3) A területen

a)¹

b) az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet (továbbiakban: OTÉK) előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel,

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. § (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;

¹ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 11. § (5) a). Hatálytalan: 2025. XI. 5-től.

- 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 épületek;
- h) 7. melléklet: 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 fővárosi 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 kizárólag a gyalogos közlekedés számára igénybe vehető – berendezési-, valamint zöldsáv keresztmetszetével csökkentett – része, amely közterületi parkolásra még részlegesen sem vehető igénybe.

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. *Kerületi jelentőségű kerékpáros infrastruktúra*: meglévő kiszolgáló utakon, vagy egyéb útvonalon forgalomtechnikai eszközökkel kialakított kerékpáros nyomvonalak.

6. *Közhasználat céljára átadott terület*: Telek – erről szóló külön szerződés keretei között – közhasználat számára – korlátozás nélkül vagy időbeli korlátozással – megnyitott része.

7. *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.

8. *Lapostető*: a legfeljebb 10%-os lejtésű tető.

9. *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

rendeltetésű épület.

10.² *Mélygarázs*: a megközelítési helyek kivételével teljes terjedelemben a terepszint alatt kialakított, parkolás céljára szolgáló önálló építmény, vagy épületrész, amely épület alatt is létesíthető.

11. *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.

12. *Saroktelek*: Az az építési telek, amelyet legalább két szomszédos oldalhatára mentén közút, vagy közhasználat céljára átadott magánút határol.

13. *Sorgarázs*: egymás mellé sorolt több egységből álló, önálló garázsépítmény.

14. *Szintterületi mutató (szm)*: az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa,

² Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 11. § (4) a).

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 értékéből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).

15. *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

16. *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 gyalogos közlekedést.

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

(3) Előkert nélküli meglévő beépítés esetén a közterület felől az épületbe vezető külső lépcső közterületen részben, vagy egészben akkor létesíthető, ha a szabályos szélességű lépcső és a gyalogosok biztonságát szolgáló korlát együttes szélessége mellett is legalább 1,5 m-es, közterületi parkolásra még részlegesen sem igénybe vehető gyalogos járdafelület marad.

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

(5) Közterületen 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 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 14,0 méter szélességű közterületek átépítése során biztosítani kell az útpályával párhuzamos legalább 2,0 – 2,0 méter szélességű zóldsávba ültetett, kétoldali faszor kialakításának lehetőségét. Meglévő és beépített telektömbön keresztül megnyitott közterületek kialakításánál amennyiben a meglévő közműhálózat, valamint a kialakítható közterület mérete nem teszi lehetővé a faszor(ok) ültetését ettől el lehet térni.

(4) 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 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) csak közforgalom számára átadott magánútként, kiszolgálóút, kerékpárút vagy gyalogút szerepkörrel alakítható ki;

b) a magánút telkének minimális szélessége

ba) intézményi építési övezetbe sorolt telektömb kiszolgáló útja esetén 12 méter,

bb) 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) A 30 méternél hosszabb, közforgalom számára átadott 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.

(4) 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 JOGINTÉZMÉNYEKKEL KAPCSOLATOS ELŐÍRÁSOK

7. Telekalakítás

8. § (1) A 3/A. mellékleten szabályozási vonal által közterületté váló telekrészen álló 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) Különböző építési övezetekbe, vagy övezetekbe sorolt telkek nem egyesíthetők.

(5)³

(6) 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

³ Hatályon kívül helyezte: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 11. § (5) b). Hatálytalan: 2025. XI. 5-től.

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 közüzemi berendezés előírt védőtávolsága nem korlátozza a telekalakítással érintett további tel(k)ek meglévő épületeinek rendeltetésszerű használatát és az övezeti előírásoknak megfelelő fejlesztését.

(7)⁴ A Szabályozási terven jelölt közterületi telekalakítás abban az esetben is megengedett, amennyiben a visszamaradó telek paraméterei az építési övezetben meghatározott paramétereknek nem felelnek meg.

(8)⁵ A szabályozási terven jelölt közterületi szabályozás végrehajtása szakaszolható és időben ütemezhető

a) az egy telket több helyen, nem ugyanazon közterületszakaszt érintő közterületi szabályozás esetén, továbbá

b) új közterület kialakítása esetén, vagy meglévő közterület területének növelését jelentő szabályozás esetén.

8. Elővásárlási jog

9. § (1) A rendezett településfejlődés biztosítása érdekében a Kerületi Önkormányzatot illető elővásárlási jogokat a 3/B. mellékleten „elővásárlási joggal terhelt terület határa” elem jelöli.

(2) Az (1) bekezdés szerinti településrendezési célokat és azok megvalósításához szükséges ingatlanokat e rendelet 7. számú melléklete tartalmazza.

IV. FEJEZET

KÖZMŰVEK ELŐÍRÁSAI

10. § (1) Építési telken teljes közművesítettséget kell biztosítani.

(2) A területen 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) A területen új terepszint feletti távhővezeték közterületen nem létesíthető, a közterületen meglévő, terepszint feletti távhővezetékek hibaelhárítás mértékét, karbantartási kötelezettségét meghaladó felújítása, átépítése csak terepszint alá történő áthelyezéssel oldható meg.

(5) 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.

(6)⁶ A Gksz–2/IV–1/3, Vi–2/IV–1/1, Vi–2/IV–1/2, Vi–2/IV–1/4 és Vi–1/IV–1/3 jelű építési övezetek területén új beépítés és meglévő beépítés bővítése esetén többlet csapadékvíz csak késleltetett módon kerülhet elvezetésre.

(7) Minden 25 m² vízszintes tetőfelületi vetületként (zöldtető kialakítása esetén 50 m²-enként)

⁴ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 11. § (1). Hatályos: 2025. XI. 5-től.

⁵ Beiktatta: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 11. § (1). Hatályos: 2025. XI. 5-től.

⁶ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 11. § (4) b).

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. .

(8) Felszín alatti beépítéssel a felszín alatti vizek áramlási útját nem szabad lezárni, a vizek továbbvezetését meg kell oldani.

V. FEJEZET

ÉPÍTÉS ÁLTALÁNOS SZABÁLYAI

9. A beépítésre vonatkozó előírások

11. § (1) Zárt sorú beépítési mód szerint beépített, vagy beépíthető területeken

a) az építési hely a telek egésze, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, vagy a 3/A. melléklet másképpen nem jelöli,

b) az építési vonal azonos a közterületi telekhatárral (meglévő szabályozási vonallal), amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, vagy a 3/A. melléklet másképpen nem jelöli, ahol az épület hátraléptetése, közterület felé nyitott udvar és épületköz kialakítása – telek belseje felé – megengedett, oly módon, hogy

ba) az épület homlokzatának legalább 75%-át az építési vonalra kell helyezni,

bb) az épület hátraléptetése a telek oldalhatárától mért 3,0 méter széles sávjában nem megengedett.

(2) Meglévő épületet bővíteni a kialakult beépítési módhoz tartozó építési helyen belül lehet.

(3) Az övezeti előírásokban párkánymagassággal szabályozott telkeken a magassági érték

a) 20%-al meghaladható, a telekhatároktól 1,5 m-nél távolabb eső homlokzat hosszának maximum 25%-án, valamint

b) a nem közterülettel határos homlokzat oromfalas szakaszán legfeljebb 12,5 méter lehet.

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

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

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

(7) A területen amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek, üzemanyagtöltő állomás, és Gksz, illetve Gip építési övezetek kivételével autósó sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egysékként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet, kivéve az elektromos töltőállomást.

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

(9) A területen haszonállat-tartó épület, építmény nem helyezhető el.

10. Bővítés, emeletráépítés, tetőtérbeépítés

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

a) a bővítés eredményeként kialakuló beépítés módja illeszkedik a környező ingatlanok kialakult vagy átalakuló beépítéséhez, valamint

b) a közvetlenül szomszédos ingatlanok rendeltetésszerű használatát nem zavarja és nem korlátozza a fejlesztését.

(2)⁷ Az építési helyen részben vagy egészben kívülálló épület esetén annak kizárólag a telek meglévő beépítési mértékét nem növelő tetőtéri, emeleti szinten történő bővítése megengedett.

(3) Értékvédelem alatt álló és a 6. melléklet szerinti épület esetén a legkisebb beépítési magasságra vonatkozó előírást nem kell alkalmazni.

11. A földszintek és pinceszintek kialakítására vonatkozó előírások

13. § (1) A KÖu jelű övezetek mentén a Vi és Lk–1 jelű építési övezetekbe tartozó telkeken

a) többszintes épületek földszintjének KÖu közterület felőli szakaszait úgy kell megvalósítani, hogy a homlokzat szélességének legalább 40%-án kereskedelmi-, szolgáltató- vagy vendéglátó létesítmények elhelyezésére, valamint iroda és közintézmény célú hasznosításra lehetőség legyen,

b) új épület létesítése, vagy meglévő épület használati módjának megváltoztatása esetén lakás földszinti padlószint magassága a KÖu közterület mentén

ba)⁸ előkert nélküli, utcavonalon álló, és a 3 m mélységet el nem érő méretű előkerttel rendelkező beépítés esetén legalább 3,0 m kell legyen,

bb)⁹ 3 m mélységet meghaladó méretű előkert esetén legalább 1,5 m kell legyen,

bc) az igazolhatóan 1950 előtt épült lakóépület eredeti nyílászáró renddel és vakolatarchitektúrával megtartott teljes, utcai homlokzata esetén, az eredeti épületkontúron belül 0,0 m is lehet.

(2) 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, amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek.

12. A terepszint alatti beépítés szabályai

14. § (1) A terepszint alatt beépíthető területet – a (2) bekezdésben és a 10. § (7) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével – úgy kell kialakítani, hogy

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

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

ba) a terepszint alatti beépítés megengedett legnagyobb mértéke, vagy

bb) a beépítés megengedett legnagyobb mértéke

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 – „kötelező zöldfelület” és a „telek be nem építhető része” elemekkel jelölt terület alatt nem létesíthető.

13. Melléképületek és melléképítmények elhelyezése

15. § (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

⁷ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 11. § (4) c).

⁸ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 11. § (4) d).

⁹ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 11. § (4) d).

belül vagy a műhely és a sport funkció kivételével a hátsókertben helyezhető el.

(3) Meglévő beépítés esetén melléképületben gépjárműtárolókat úgy lehet létesíteni, hogy

a) a szomszédos telkeken álló melléképületekkel lehetőleg tömbösített formában épüljenek,

b) a megközelítését biztosító – telken belüli – közlekedő felület a lehető legkisebb mértékű legyen, és

c) a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.

(4) Az egyes telkeken melléképület az övezeti előírások keretei között, legfeljebb a telek területének 10%-át nem meghaladó beépített alapterülettel, legfeljebb 3,0 m párkánymagassággal létesíthető úgy, hogy az épület legmagasabb pontja legfeljebb 6,0 m lehet.

(5) A 3/A. mellékleten a „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület nem létesíthető.

14. A szintterületi mutató alkalmazása

16. § (1) Az általános szintterületet az OTÉK előírásai alapján kell számítani, melybe

a) nem kell beszámítani a (2) bekezdés szerinti parkolási szintterületbe beszámítható épületrészeket,

b) amennyiben a parkolási szintterület külön nem kerül figyelembevételre, akkor a (2) bekezdés szerinti épületrészek az általános szintterületbe számítandók be.

(2) A parkolási szintterületbe kizárólag a parkoláshoz szükséges építményszint részek, helyiségek és helyiségrészek tartoznak, melybe beszámítandó az épületen belül

a) a parkolófőérőhely 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.

VI. FEJEZET

KÖZLEKEDÉSI LÉTESÍTMÉNYEKSEL ÖSSZEFÜGGŐ SZABÁLYOK

15. A kötöttpályás közlekedési létesítményekkel összefüggő szabályok

17. § Az országos közforgalmú vasútvonalak védőtávolságával érintett területeken építményt elhelyezni és területet felhasználni csak a más jogszabályokban meghatározottak figyelembevételével lehet.

16. Légi közlekedésre vonatkozó szabályok

18. § Rendszeres forgalom számára helikopter leszállóhely csak egészségügyi, katonai, rendőrségi, katasztrófavédelmi, államigazgatási rendeltetés elhelyezése esetén létesíthető.

VII. FEJEZET

A SZEMÉLYGÉPJÁRMŰVEK ÉS KERÉKPÁROK ELHELYEZÉSÉNEK HELYI SZABÁLYAI

17. A szükséges parkolóhelyek biztosításának szabályai

19. § (1) A terület – az egyes építési övezeteknek megfelelően – a személygépjármű elhelyezés, parkolóhely-létesítési kötelezettség szempontjából két kategóriára oszlik:

- a) kis-és kertvárosias lakóterületek: az Lk–1 és Lke–1 jelű építési övezetek;
- b) vegyes rendeltetésű területek: az a) pontban 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 rendeltetésekhöz tartozó egyedi parkolóhely számokat összesítve kell meghatározni.

(4) A számítással kapott parkolóhely értékek számának minimális mértékénél több parkolóhely is kialakítható.

(5) Az 1 hektár feletti zöldterületek kivételével a beépítésre nem szánt területfelhasználások övezetein elhelyezendő rendeltetések esetében nincs parkolóhely létesítési kötelezettség.

20. § (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 felszíni 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 és/vagy forgalomtechnikai okból nem engedélyezhető;

c) a telek geometriai méretei (keskeny telekszélesség vagy kis telekmélység) a telken belüli parkolást műszakilag nem teszik lehetővé;

d) a telek kizárólag meglévő, vagy a kerületi szabályozási tervben tervezett gyalogos utcáról közelíthető meg gépjárművel;

e) a telken értékvédelem alatt álló épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;

f) a telken a 6. mellékletben felsorolt épület áll, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;

g) a telken meglévő értékes vagy védelem alatt lévő növényzet található, és az nem teszi lehetővé a parkolóhely-létesítési kötelezettség telken belüli teljes körű teljesítését;

h) egyházi épülettel, vagy temetkezéssel kapcsolatos fejlesztés történik;

i) Lk–1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületen a közterület felőli épületraktusban, a földszinten kialakított nem lakó egység fejlesztés 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 bérlakás építése, meglévő bővítése történik;
- b) új nem fekvőbeteg ellátó egészségügyi létesítmény építés történik;
- c) új sportolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység építés történik;
- d) új strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egység építés történik;
- e) Lk-1 kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterületen a közterület felőli

épülettraktusban, a földszinten kialakított nem lakó egység fejlesztés történik 200 m² feletti alapterületen.

(6) A (4) és az (5) bekezdésben fel nem sorolt egyéb esetekben a parkolóhely-létesítés teljesítése alóli kedvezmény mértéke legfeljebb a kiszámított parkolóigény 12%-a lehet, amennyiben ezen mérték a 9 darab parkolóhely-számot nem éri el.

(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) a 4. számú melléklet szerinti minimálisan előírt számú parkolóhelyek legfeljebb 20%-ának mértékéig létesíthető;

c) a 4. számú melléklet szerinti minimálisan előírt számú parkolóhely számon felüli mértékre vonatkozóan számbeli korlátozás nélkül létesíthető;

d) önálló parkolóházban, önálló teremgarázsban korlátozás nélkül létesíthető.

18. A szükséges kerékpártárolók biztosításának szabályai

21. § (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 legalább 15 db kerékpártároló-létesítési kötelezettségű funkcióesetén a kerékpártárolás céljára önálló helyiséget kell kialakítani, oly módon, hogy az közös használatú helyiségből – földszinten, magasföldszinten, vagy pincszinten – közvetlenül megközelíthető legyen.

(3) A (2) bekezdés szerinti helyiség alapterülete

a) 5–20 számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 8 m²,

b) 21–35 közötti számú kerékpár elhelyezési kötelezettség esetén legalább 10 m²,

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.

19. A szükséges autóbusz tárolók biztosításának szabályai

22. § Új építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához, azok minden 200 férőhelye után egy autóbusz telken belüli elhelyezését kell biztosítani, az alábbi esetekben:

a) 50 vendégszobát meghaladó szállás jellegű rendeltetési egységnél,

b) 150 férőhelyet meghaladó kulturális és közösségi szórakoztató rendeltetési egységnél,

c) 300 munkavállalónál többet foglalkoztató ipari, raktározási telephelyeken,

d) 500 férőhelyet meghaladó lelátóval rendelkező sportlétesítménynél.

20. A szükséges tehergépjármű tárolók biztosításának szabályai

23. § Új építmény, önálló rendeltetési egység és terület 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

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

21. Az építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírások

25. § (1) Az egyes építési övezetekben az előírt mértékű legkisebb zöldfelület nem burkolható le, tárolási, üzemi célra nem használható.

(2) A „telek be nem építhető része” elemmel jelölt területen melléképület, melléképítmény nem létesíthető, kizárólag zöldfelület alakítható ki.

(3) A 3/A. melléklet „kötelező védőzöldsáv” elemmel jelölt területén 3 sor nagy koronát növesztő, várostűrő, lombhullató fa telepítendő 6–6 m-es tőtávolsággal, a védőzöldsáv telekhatár felőli külső szélén 1 sor cserjesáv telepítendő, a szabad felületek füvesítendőek.

(4) A 3/A. mellékleten „kötelező zöldfelület” elemmel jelölt területen a meglévő növényállományt meg kell tartani, pusztulás esetén pótolni kell.

(5) A 3/A. mellékleten „zöldfelülettel fedett biológiailag aktív technológiai terület” elemmel jelölt terület felszínén a meglévő növényállományt meg kell tartani, pusztulás esetén pótolni kell. A felszín alatt kizárólag a területre jellemző technológia helyezhető el.

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

(7) Vi–1, Vi–2, Gksz–1 és Gksz–2 jelű építési övezetekben az 1000 m²-nél nagyobb alapterületű új épületek lapostetős részének legalább 50%-án legalább egyszintes növényállományú, extenzív zöldtetőt kell létesíteni.

IX. FEJEZET

LAKÓTERÜLETEK

22. Lakóterületek általános előírásai

26. § (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 sem önálló épületben, sem önálló rendeltetési egységként nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(3) Lakóterületeken önálló parkolóház nem helyezhető el.

(4) Az épületben lévő lakások és közös helyiségek nem a lakhatással összefüggő célra való rendeltetés-módosítása csak abban az esetben valósítható meg, ha ez a meglévő lakások rendeltetésszerű használatát nem zavarja (jelentős ügyfélforgalom, zaj, hulladék), és a tevékenység folytatásához a jogszabályok szerinti feltételek biztosíthatók.

(5) Lakóterületen nem helyezhető el 1000 m²-t meghaladó kiskereskedelmi épület.

(6) Lakóterületen – amennyiben az építési övezet előírásai másképp nem rendelkeznek – a melléképítmények közül:

a) közmű-becsatlakozási műtárgy,

b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,

c) hulladéktartály-tároló,

d) kerti építmény,

e) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

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

(8) Lakóterületeken telkek legfeljebb az építési övezetben megengedett legkisebb telekméret háromszorosának megfelelő mértékéig vonhatók össze.

27. § (1) Új, vegyes rendeltetésű épületben, 10 férőhelyszámot meghaladó mértékben kialakítandó parkoló szám esetén a nem lakás rendeltetésű önálló rendeltetési egységekhez tartozó, több mint három darab parkolót – a lakásokhoz tartozó parkolóktól elkülönítve – úgy kell elhelyezni, hogy azok közterületről vagy közhasználatra átadott magánterületről közvetlenül megközelíthetők legyenek.

(2) Meglévő beépítés esetén a melléképületben létesülő gépjárműtároló(ka)t – az építési övezetre vonatkozó egyéb előírások keretei között, a helyszín adottságainak megfelelően – az építési helyen belül vagy a hátsókertben úgy kell elhelyezni, hogy a gépkocsitároló elhelyezése a szomszédos telkek rendeltetésszerű használatát, valamint lehetséges fejlesztését ne korlátozza.

23. Kisvárosias lakóterületek előírásai (Lk)

28. § (1) Az **Lk–1/IV–1** jelű építési övezetek területe a hagyományos, kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az építési övezetek területén lakóépületben kiskereskedelmi, vendéglátási és szolgáltató rendeltetésű egység csak az épület utcai bejáratú földszinti helyiségcsoportjában létesíthető.

(3) Két közterület között átmenő telkek beépítése esetén két főépület is elhelyezhető a határoló utcák felé úgy, hogy mindkét épület a határoló utcában kialakult beépítéshez igazodjon.

(4) Új épület elhelyezése esetén melléképületek nem létesíthetők.

(5) Új beépítés esetén a jogszabályokban a lakásokhoz előírt számú parkoló legalább 60%-át épületen belül a pincészin ten vagy az épület földszintjén kell elhelyezni.

(6) Meglévő beépítés esetén melléképületek közül kizárólag járműtároló létesíthető.

29. § (1) Az **Lk–1/IV–1** jelű építési övezetek telkein az építési hely a kialakult építési vonalra állított merőlegesen mérve 15 m mélységű, valamint a 15 méteren túl, a telkek hátsókertje irányába

a)¹⁰ az építési hely szélessége a telkek szélességének legfeljebb 50%-a lehet, és

¹⁰ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.)

b)¹¹ az építési hely mélysége, ahol azt a 3/A. melléklet a „telek be nem építhető része” elemmel jelöli, ott az a) pont szerinti építési hely a be nem építhető terület határáig, egyéb esetben a 6,0 m-es hátsókerth határvonaláig terjedhet, továbbá

c) amelyen épület, épületrész legfeljebb csak a 15 m mélységű építési hely kihasználásával egy időben, vagy azt követően létesíthető.

(2) Saroktelek esetében a telek teljes területe építési hely, de a beépítést a szomszédos telkek beépítését figyelembe véve, az illeszkedés szabályai szerint kell megvalósítani.

(3)¹² Az épületek zárt sora akkor szakítható meg, ha zárt sorú beépítést a meglévő épület kialakítása nem teszi lehetővé, vagy ha a zárt sorú beépítés a már meglévő épületek, beépített lakótelkek használatát korlátozná, ezekben az esetekben az új épület távolsága az oldalhatártól nem lehet kevesebb

a) nyílászárókkal kialakított homlokzat esetén az oda néző párkánymagasság értékénél, de legalább 4 m-nél,

b) nyílászáró nélküli homlokzat esetén 4 m-nél.

(4) Meglévő beépítés esetén a 2. melléklet legkisebb megengedett beépítési magasságra vonatkozó előírásait nem kell figyelembe venni.

(5)¹³ Minden 85 m², saroktelek esetén 70 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el, a közterület felőli épületraktusban, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével.

(6) Az Lk-1/IV-1/2 jelű építési övezetben lakás nem helyezhető el.

(7) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 1. táblázata tartalmazza.

24. Kertvárosias lakóterületek előírásai (Lke)

30. § (1)¹⁴ Az Lke-1/IV-1 jelű építési övezetek jellemzően intenzív beépítésű kertvárosias, 7,5 méteres épületmagasságot meg nem haladó, elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgálnak.

(2) Új beépítés esetén az épületet az ikresen kialakult beépítési móddal és a kialakult utcai építési vonallal kell elhelyezni.

(3) Az ikresen csatlakozó, azonos szintszámú épületek utcai párkánymagassága nem lehet eltérő, de legalább 3,5 méter legyen.

(4) Az építési övezetekben minden teljes 200 m² telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.

(5) Az építési övezetben az utcai párkánymagasság legfeljebb 10%-kal haladhatja meg a 2. mellékletben meghatározott maximális beépítési magasságot.

(6) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 2. táblázata tartalmazza.

X. FEJEZET

önkormányzati rendelete 11. § (2). Hatályos: 2025. XI. 5-től.

¹¹ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.)

önkormányzati rendelete 11. § (2). Hatályos: 2025. XI. 5-től.

¹² Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.)

önkormányzati rendelete 11. § (3). Hatályos: 2025. XI. 5-től.

¹³ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 11. § (4) e).

¹⁴ Módosította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 11. § (4) f).

VEGYES TERÜLETEK: INTÉZMÉNYI TERÜLET

25. Intézményi területek általános előírásai (Vi)

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

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

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

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

- a) nagykereskedelmi, valamint önálló ipari, raktározási rendeltetés,
- b) ipari, nagykereskedelmi funkciójú, önálló rendeltetés,
- c) nem a fő rendeltetést, vagy az önálló rendeltetési egységet szolgáló raktározási rendeltetés, nem létesíthető, meglévő épület használati módját ilyen célra megváltoztatni nem lehet.

(4) Az övezetek területén melléképítmények közül

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

helyezhető el.

(5) Az építési övezetek területén – amennyiben az övezeti előírás másképpen nem rendelkezik – 1000 m²-nél nagyobb kiskereskedelmi célú bruttó szintterületű épület nem létesíthető.

(6) Új épület elhelyezése esetén melléképületek nem létesíthetők.

(7) 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, vagy terepszint alatti építményben kell elhelyezni.

(8) A parkolásra fordítható szintterületi mutató kizárólag terepszint alatti beépítés esetén használható fel.

26. Intézményi, jellemzően zártosított beépítésű terület (Vi–1/IV–1)

32. § (1) **Vi–1/IV–1** jelű építési övezetek a Tél utca menti intézményi területek építési övezete.

(2) **Vi–1/IV–1/1** jelű építési övezetben

- a) a Tél utca és Pozsonyi utca felől az előkert mérete 0,0m,
- b) a meglévő létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót épületen belül és terepszinten is el lehet helyezni, de ebben az esetben kizárólag fásított parkolóként kialakítva,
- c) nem szolgálati lakás nem helyezhető el.

(3) **Vi–1/IV–1/2**, **Vi–1/IV–1/3** és **Vi–1/IV–1/4** jelű építési övezetekben

a) nem helyezhető el 500 m^2 -t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület vagy az épület részét képező rendeltetési egység,

b) egy önálló rendeltetési egység létesíthető minden teljes 50 m^2 telekterület után, a közterület felőli épületraktusban, a földszinten kialakított nem lakó rendeltetési egységek kivételével,

c) lakó rendeletetés kialakítása megengedett a 13. § (1) bekezdés figyelembe vételével.

(4) A **Vi-1/IV-1/4** jelű építési övezetben

a) a tömb egyidejű, együtemű beépítése esetén a maximális épületmagasság elérheti a 20,0 m-t,

b) önálló raktározási rendeltetés megengedett.

(5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 3. táblázata tartalmazza.

27. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2/IV-1)

33. § (1) A **Vi-2/IV-1/1** jelű építési övezet területe a városszerkezetben való elhelyezkedése vagy rendeltetése miatt jelentős zöldfelületet igénylő intézmények elhelyezésére szolgál, ahol

a) a közösségi ellátást szolgáló, jellemzően sport- és szabadidős célú vegyes funkciójú intézmények helyezhetők el, és a lakásépítés nem megengedett,

b) nem helyezhető el 500 m^2 -t meghaladó bruttó szintterületű kereskedelmi célú épület, vagy az épület részét képező rendeltetési egység.

(2) A **Vi-2/IV-1/2** jelű építési övezet területén az alábbi rendeltetések helyezhetők el:

a) hitéleti, mely esetben legfeljebb egy szolgálati lakás elhelyezhető,

b) kereskedelem, szolgáltatás.

(3) A **Vi-2/IV-1/3** és **Vi-2/IV-1/4** jelű építési övezetekben minden teljes 80 m^2 telekterület után egy lakás, vagy egyéb rendeltetési egység helyezhető el.

(4) A **Vi-2/IV-1/2** és **Vi-2/IV-1/4** jelű építési övezetekben az előkert mérete 0,0m.

(5) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 4. táblázata tartalmazza.

XI. FEJEZET

GAZDASÁGI TERÜLET

28. Kereskedelmi, szolgáltató területek előírásai (Gksz)

34. § (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 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.

(3) Az építési övezetekben – sem önállóan, sem az (1) bekezdésben felsorolt épületekhez csatlakozva – nem helyezhető el új lakóépület, és meglévő épület lakás célú funkcióváltása sem megengedett.

(4) Az övezetek területén a melléképítmények közül – amennyiben az építési övezet előírásai másképpen nem rendelkeznek – kizárólag

- a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
- b) közműpótló műtárgyak közül ciszterna, csapadékvíz tartály,
- c) siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- d) zászlótartó oszlop

helyezhető el.

(5) A létesítmények működéséhez szükséges számú parkolót – beleértve a saját tulajdonú tehergépjárművek elhelyezését szolgáló parkolót is – telken belül terepszinten – kizárólag fásított parkolóként kialakítva –, terepszint alatt vagy épületen belül kell elhelyezni.

(6) Az építési övezetekben az új épület – KÖu és Kt jelű övezetek felé néző – utca felőli párkánymagassága nem lehet kisebb 6,0 m-nél.

(7) Az építési övezetekben az egyes önálló épületeket úgy kell elhelyezni, valamint az összetett rendeltetésű épületeket, és az azokkal összefüggő, telken belüli gazdasági forgalmat, a szállítás és a rakodás felületeit úgy kell kialakítani, hogy az az esetleg szomszédos, valamint környező lakó- vagy intézményi főfunkciójú épületek rendeltetésszerű használatát ne korlátozza.

(8) 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.

35. § (1) A Gksz-2/IV-1 jelű gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló szabadon állóan beépített vagy beépíthető gazdasági területek építési övezetei, ahol az előkert mérete 0,0m, ha a 3/A. melléklet másképpen nem jelöli.

(2) A **Gksz-2/IV-1/4** jelű építési övezetben

a) a Párizsi utca – Virág utca frontján az utcára néző épület párkánymagassága nem lehet nagyobb 14,5m-nél,

b) a 3/A. mellékleten jelölt funkció korlátozással érintett terület 1. telekrészen az építési övezetben elhelyezhető funkciók közül elsősorban a kereskedelem, marketing, vállalatirányítás és a kutatás, fejlesztés épületei, a 2. telekrészen pedig elsősorban az építési övezetben megengedett üzemi jellegű tevékenység, raktározás épületei helyezhetők el.

(3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 5. táblázata tartalmazza.

29. Ipari terület előírásai (Gip)

36. § (1) A Gip-E/IV-1 jelű építési övezet nagyjelentőségű energiatermelő létesítményeinek – erőművek, fűtőművek elhelyezésére szolgál (Újpesti Erőmű).

(2) Az építési övezet területén speciális technológiához kapcsolódó sajátos építményszíntípusok – pl. kéménytornyok – beépítési magassága egyedileg határozható meg, de az nem emelkedhet 158 mBf magasság fölé.

(3) Az építési övezeten belül az előkert mérete 0,0 m.

(4) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 6. táblázata tartalmazza.

XII. FEJEZET

KÜLÖNLEGES TERÜLET

30. Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület előírásai (K–Közl)

37. § (1) A **K–Közl/IV–1** jelű építési övezet területe a közösségi közlekedési rendszer jelentős mértékű beépítettségét eredményező, szabadonálló beépítési módú, végállomásai és jármű telepei, fontosabb állomásai, valamint vasúti vágányok és műtárgyak, műszaki és biztonsági berendezések, egyéb közlekedési pályák, várakozóhelyek (parkolók), közmű és hírközlési létesítmények, mindezek vízelvezetési és környezetvédelmi berendezések helyezhetők el.

(2) Kizárólag az (1) bekezdésben meghatározott rendeltetéseket kiszolgáló lakás, szállás, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, iroda, kulturális, sport rendeltetések is elhelyezhetők.

(3) Az építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 7. táblázata tartalmazza.

HARMADIK RÉSZ

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT ÖVEZETEK RÉSZLETES ELŐÍRÁSAI

XIII. FEJEZET

AZ ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK ALKALMAZÁSA

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

(2) Az övezeti előírásokat, az azokban foglalt eltérésekkel, a rendelet közterület alakítására vonatkozó előírásaival együtt kell alkalmazni.

XIV. FEJEZET

KÖZLEKEDÉSI TERÜLETEK

31. Közlekedési területek előírásai (KÖu, Kt-Kk)

39. § (1) A **KÖu–2/IV–1** jelű övezet az I. rendű főútvonalak, ezek szerviz útjainak, csomópontjainak, terepszint alatti és feletti műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak, zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

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

(3) A **KÖu–4/IV–1** jelű övezet a településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, ezek csomópontjainak terepszint alatti és feletti műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, parkolók, kerékpáros és gyalogos infrastruktúra elemek, közmű és hírközlési építmények terepszint alatti és feletti műtárgyainak, valamint zöldfelületi elemek elhelyezésére szolgál.

(4) A **KÖu–2/IV–1** és **KÖu–3/IV–1** jelű övezetekben a terepszint alatti beépítés mértéke akár 100% is lehet, azonban kizárólag az (1) és (2) bekezdésben felsorolt elemek és azok terepszint alatti

elemei, műtárgyai helyezhetőek el.

(5) A **KÖu-2/IV-1**, a **KÖu-3/IV-1** és a **KÖu-4/IV-1** jelű övezetek területén az eseti forgalomkorlátozási beavatkozások kivételével nem szüntethető meg a közúti gépjárműforgalom.

(6) A **KÖu-2/IV-1**, a **KÖu-3/IV-1** és a **KÖu-4/IV-1** jelű övezetek területén új autóbusz-megállóhely csak autóbuszöbölben létesíthető.

(7) A **Kt-Kk/IV-1/1** 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.

(8) A **Kt-Kk/IV-1/2** jelű övezet területén kizárólag felszíni parkoló és létesítményei helyezhetőek el.

(9) A **Kt-Kgy/IV-1** jelű övezet területe önálló gyalogos és kerékpáros infrastruktúra elemek elhelyezésére, ezek műtárgyainak, csapadékvíz elvezető rendszerének, valamint zöldfelületi, közmű és hírközlési építmények elhelyezésére szolgál.

(10) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 8. táblázata tartalmazza.

XV. FEJEZET

ZÖLDTERÜLETEK

32. Zöldterületek előírásai (Zkp, Kt-ZKk)

40. § (1) A zöldterületek területét közhasználat elől elzárni nem lehet, kivéve a közbiztonsági okból sötétedés utáni időszakos zárva tartást.

(2) A zöldterületek területén kizárólag a

- a) játszókert, sportkert, kutya-futtató,
- b) közműlétesítmény, valamint
- c) a balesetveszélyes terület

keríthető le.

(3) A zöldterületek területén a tényleges zöldfelület öntözését biztosítani kell.

(4) Az övezetben lévő közműépítményeket – az üzemeltetéshez szükséges megközelítést figyelembe véve – kertépítészeti eszközökkel, takartan kell kialakítani.

41. § (1) A **Zkp-Kk/IV-1**, **Kt-ZKk/IV-1** jelű övezet a jellemzően 1 ha-nál kisebb, vagy 80 méternél kisebb telekszélességű zöldterületek övezete.

(2) Az övezet területén játszókert, pihenőkert, a 3000 m²-nél nagyobb közkertben sportkert létesíthető.

(3) A területen elhelyezhető

- a) a zöldterület fenntartásához szükséges építmény,
- b) hírlapárusító kiosk,
- c) virágárusító kiosk,
- d) nyilvános illemhely,
- e) a vendéglátás építményei közül a cukrászda, fagylaltozó (az üzemi egységek kivételével).
- f) kegyeleti hely.

(4) Az övezetben közhasználat elől elzárt terület kizárólag a (3) bekezdés f) pontjában foglalt rendeltetés számára alakítható ki.

(5) A (3) bekezdésben felsorolt építmények számára önálló telek nem alakítható ki.

(6) Az övezet területén mélygarázs nem létesíthető.

(7) 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.

(8) Az övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 2. melléklet 9. táblázata tartalmazza.

NEGYEDIK RÉSZ

ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

33. Hatályba lépés

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

34.¹⁵

43–46. §¹⁶

Dr. Tahon Róbert
jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester

Záradék

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2018. november 14. napján

Dr. Tahon Róbert
jegyző

¹⁵ Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2018. XII. 15-től.

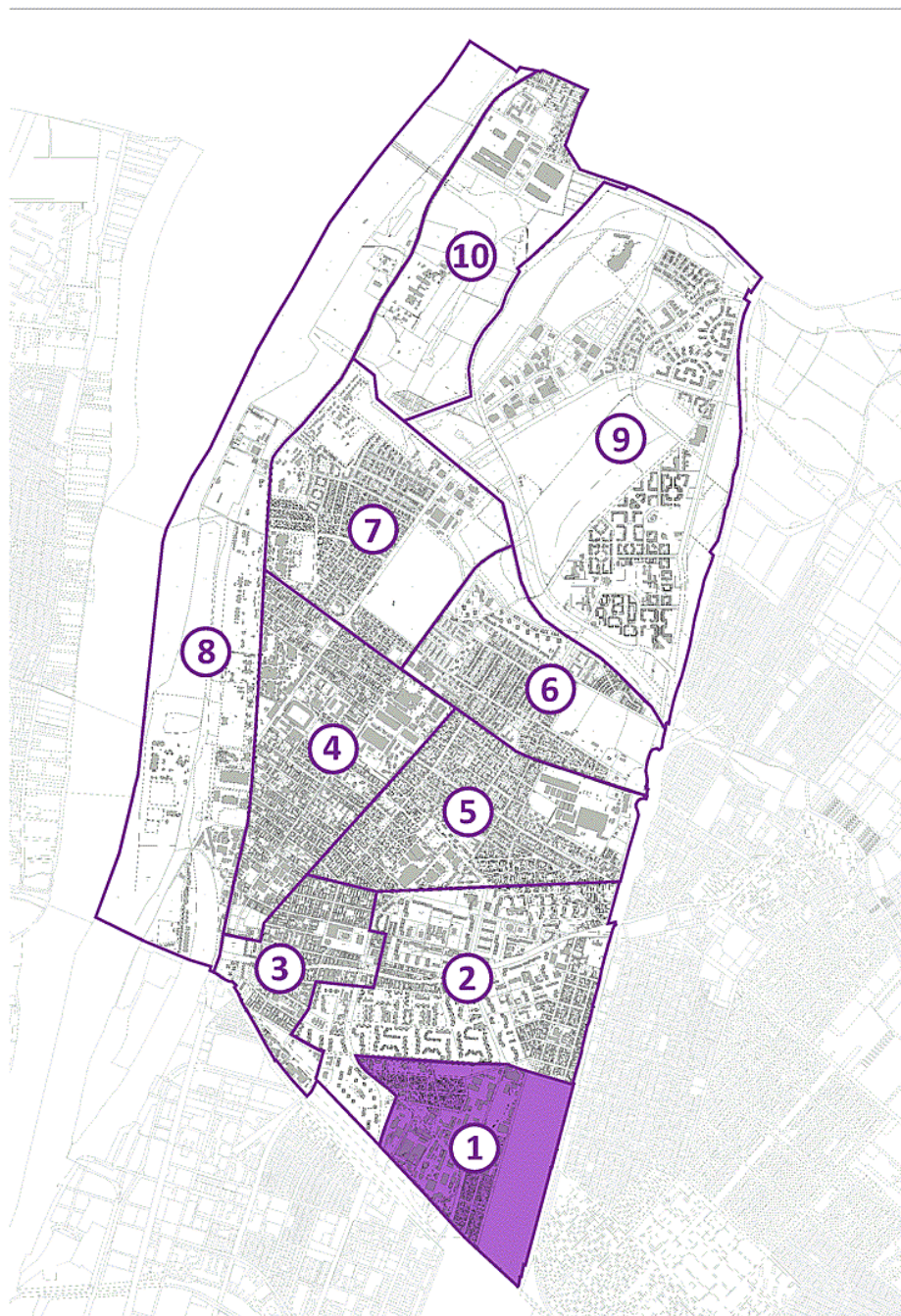
¹⁶ Hatályon kívül helyezve: 2010. évi CXXX. törvény 12. § alapján. Hatálytalan: 2018. XII. 15-től.

1. melléklet a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelethez

A TELEPÜLÉSSZERKEZETI EGYSÉGEK TERÜLETI LEHATÁROLÁSA

Dél – ÚJPEST ► Elem utca – Tél utca – Pozsonyi utca – XIII. kerület határa – XIV. kerület határa – XV. kerület határa által határolt terület

Dél-Újpest
Újpesti lakótelep
Újpest városközpont
Károlyi városnegyed
Újpest kertváros
Északi kertváros
Megyer kertváros
Újpesti Duna-part
Káposztásmegyeri
lakótelep
Székesdűlő és
Megyeri hídfő



2. melléklet a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelethez

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK SZABÁLYOZÁSI HATÁRÉRTÉKEI

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

1. táblázat: Kisvárosias, jellemzően zárt sorú beépítésű lakóterület

Lk-1		A	B Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)		C Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)		D Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)				E Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		F Beépítési magasság (m) (<i>épület=É</i> <i>párkány=P</i>)		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)		
		Építési övezet jele															
1.	Lk-1/IV-1/1	zárt sorú (Z)	800	1000	18	22	50	60	75	80	1,5	2,0	0,5	P=4,5	P=8,0	25	20
2.	Lk-1/IV-1/2	zárt sorú (Z)	2500		25		50		65		2,0		0,5	É=7,5	É=12,5	35	

¹⁷ K: közbelső telek

¹⁸ S: saroktelek

2. táblázat: Kertvárosias, intenzív beépítésű lakóterület

Lke–1		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele					Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Lke–1/IV–1	Kialakult (K)	600	25	30	50	0,7	0,2	É=3,5	É=5,0	50

*K: közbelső telek
**S: saroktelek

3. táblázat: Intézményi, jellemzően zárt sorú beépítésű terület

Vi–1		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele					Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Vi–1/IV–1/1	szabadonálló (SZ)	2500	25	85	65	2,5	0,65	É=7,5	É=16,0	20
2.	Vi–1/IV–1/2	szabadonálló (SZ)	2500	25	50	65	3,0	0,65	É=7,5	É=20,0	35
3.	Vi–1/IV–1/3	szabadonálló (SZ)	2500	25	40	65	2,0	0,65	É=6,0	É=14,5	35
4.	Vi–1/IV–1/4	zárt sorú (Z)	1000	25	50	65	3,0	0,65	É=7,5	É=12,5	35

4. táblázat: Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület

Vi-2		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Szintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (<i>épület=É</i> <i>párkány=P</i>)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele						Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	
1.	Vi-2/IV-1/1	szabadonálló (SZ)	2000	30	35	65	1,5	0,65	É=4,5	É=14,5	50
2.	Vi-2/IV-1/2	szabadonálló (SZ)	1000	20	50	65	1,0	0,65	É=4,5	É=7,5	35
3.	Vi-2/IV-1/3	szabadonálló (SZ)	1000	–	50	65	2,0	0,65	É=9,5	É=12,5	35
4.	Vi-2/IV-1/4	szabadonálló (SZ)	1000	–	50	65	3,0	0,65	É=4,5	É= 17,0	35

5. táblázat: Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület

Gksz–2		A	B	C	D		E		F		G
		Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Sztintterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		Beépítési magasság (m) (<i>épület=É</i> <i>párkány=P</i>)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Építési övezet jele	Terepszint felett				Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.		
1.	Gksz–2/IV–1/1	szabadonálló (SZ)	1500	22	45	60	1,0	-	É=4,0	É=11,0	25
2.	Gksz–2/IV–1/2	szabadonálló (SZ)	5000	35	45	60	2,0	-	É=4,0	É=20,0	25
3.	Gksz–2/IV–1/3	szabadonálló (SZ)	3000	25	45	60	1,5	-	É=4,0	É=14,5	25
4.	Gksz–2/IV–1/4	szabadonálló (SZ)	189 000	-	40	75	2,2	-	-	SZT ¹⁹	25
5.	Gksz–2/IV–1/5	szabadonálló (SZ)	1000	23	40	75	1,0	-	-	É=7,5	25

¹⁹ SZT: szabályozási terv szerint

6. táblázat: Energiatermelés területe

Gip-E	A Beépítési mód	B Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	D Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		E Sztinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		F Beépítési magasság (m) (épület=É, párkány=P)		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	Gip-E/IV-1	szabadonálló (SZ)	KA ²⁰	KA ²¹	45	45	1,0	-	É=5,0 É=24,0	25

7. táblázat: Közlekedéshez kapcsolódó épületek elhelyezésére szolgáló terület

K-Közl	A Beépítési mód	B Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	C Kialakítható telek megengedett legkisebb szélessége (m)	D Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		E Sztinterületi mutató megengedett legnagyobb mértéke (m ² /m ²)		F Beépítési magasság (m) (épület=É, párkány=P)		G Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				Terepszint felett	Terepszint alatt	általános (szmá)	parkolásra fordítható többlet (szmp)	min.	max.	
1.	K-Közl/IV-1	szabadonálló (SZ)	KA	KA	40	55	1,0	-	É=5,0 É=10,5	10

*KA: kialakult

²⁰ KA: kialakult

²¹ KA: kialakult

BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

8. táblázat: Közlekedési területek (KÖu, Kt-Kk)

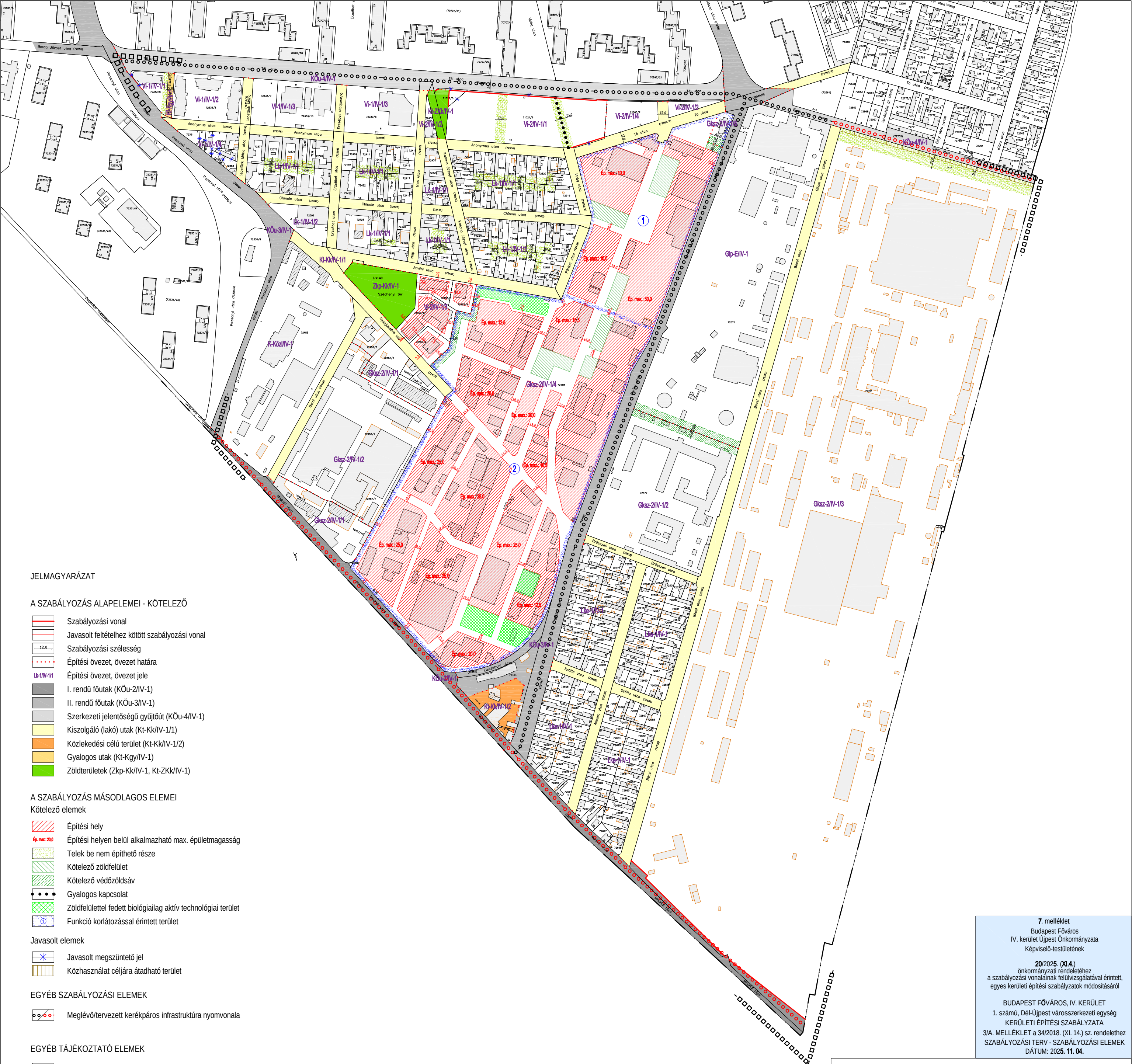
KÖu Kt-Kk		A	B		C		D
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Beépítési magasság (m) (épület=É)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	
1.	KÖu-2/IV-1	szabadonálló (SZ)	2	–	–	É=4,5	–
2.	KÖu-3/IV-1	szabadonálló (SZ)	2	-	-	É=4,5	-
3.	KÖu-4/IV-1	szabadonálló (SZ)	2	-	-	É=4,5	-
4.	Kt-Kk/IV-1/1	szabadonálló (SZ)	3	-	–	É=4,5	-
5.	Kt-Kk/IV-1/2	szabadonálló (SZ)	1	-	–	É=4,5	10
6.	Kt-Kgy/IV-1	szabadonálló (SZ)	3	-	–	É=4,5	-

9. táblázat: Zöldterületek (Zkp)

Zkp		A	B		D		E
		Beépítési mód	Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke (%)		Beépítési magasság (m) (épület=É párkány=P)		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
Övezet jele			Terepszint felett	Terepszint alatt	min.	max.	
1.	Zkp-Kk/IV-1	szabadonálló (SZ)	3	-	–	É=4,5	60

3/A. melléklet a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelethez²²

²² Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 12. § (1), 7. melléklet. Hatályos: 2025. XI. 5-től.



JELMAGYARÁZAT

A SZABÁLYOZÁS ALAPELEMEI - KÖTELEZŐ

- Szabályozási vonal
- Javaolt feltételhez kötött szabályozási vonal
- Szabályozási szélesség
- Építési övezet, övezet határa
- Építési övezet, övezet jele
- I. rendű főutak (KÖu-2/IV-1)
- II. rendű főutak (KÖu-3/IV-1)
- Szerkezeti jelentőségű gyűjtőtűt (KÖu-4/IV-1)
- Kiszolgáló (lakó) utak (Kt-Kk/IV-1/1)
- Közlekedési célú terület (Kt-Kk/IV-1/2)
- Gyalogos utak (Kt-Kgy/IV-1)
- Zöldterületek (Zkp-Kk/IV-1, Kt-Kk/IV-1)

A SZABÁLYOZÁS MÁSODLAGOS ELEMEI

Kötelező elemek

- Építési hely
- Építési helyen belül alkalmazható max. épületmagasság
- Telek be nem építhető része
- Kötelező zöldfelület
- Kötelező védőzöldsáv
- Gyalogos kapcsolat
- Zöldfelülettel fedett biológiai aktív technológiai terület
- Funkció korlátozással érintett terület

Javaolt elemek

- Javaolt megszüntető jel
- Közhasználat céljára átadható terület

EGYÉB SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

- Meglévő/tervezett kerékpáros infrastruktúra nyomvonal

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK

- Tervezési terület határa

ALAPTÉRKEPI ELEMEK

- Kerülethatar
- Telekhatár (2024 adatszolgáltatás)
- Helyrajzi szám
- Épület (2024 adatszolgáltatás)
- Geodéziailag nem bemért épület
- Bontott épület

7. melléklet
Budapest Főváros
IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének

20/2025. (XI. 4.)
önkormányzati rendelethez
a szabályozási vonalainak felülvizsgálatával érintett,
egyes kerületi építési szabályzatok módosításáról

BUDAPEST FŐVÁROS, IV. KERÜLET
1. számú, Dél-Újpest városzerkezeti egység
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
3/A. MELLÉKLET a 34/2018. (XI. 14.) sz. rendelethez
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK
DÁTUM: 2025. 11. 04.

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
DÉL-ÚJPEST
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

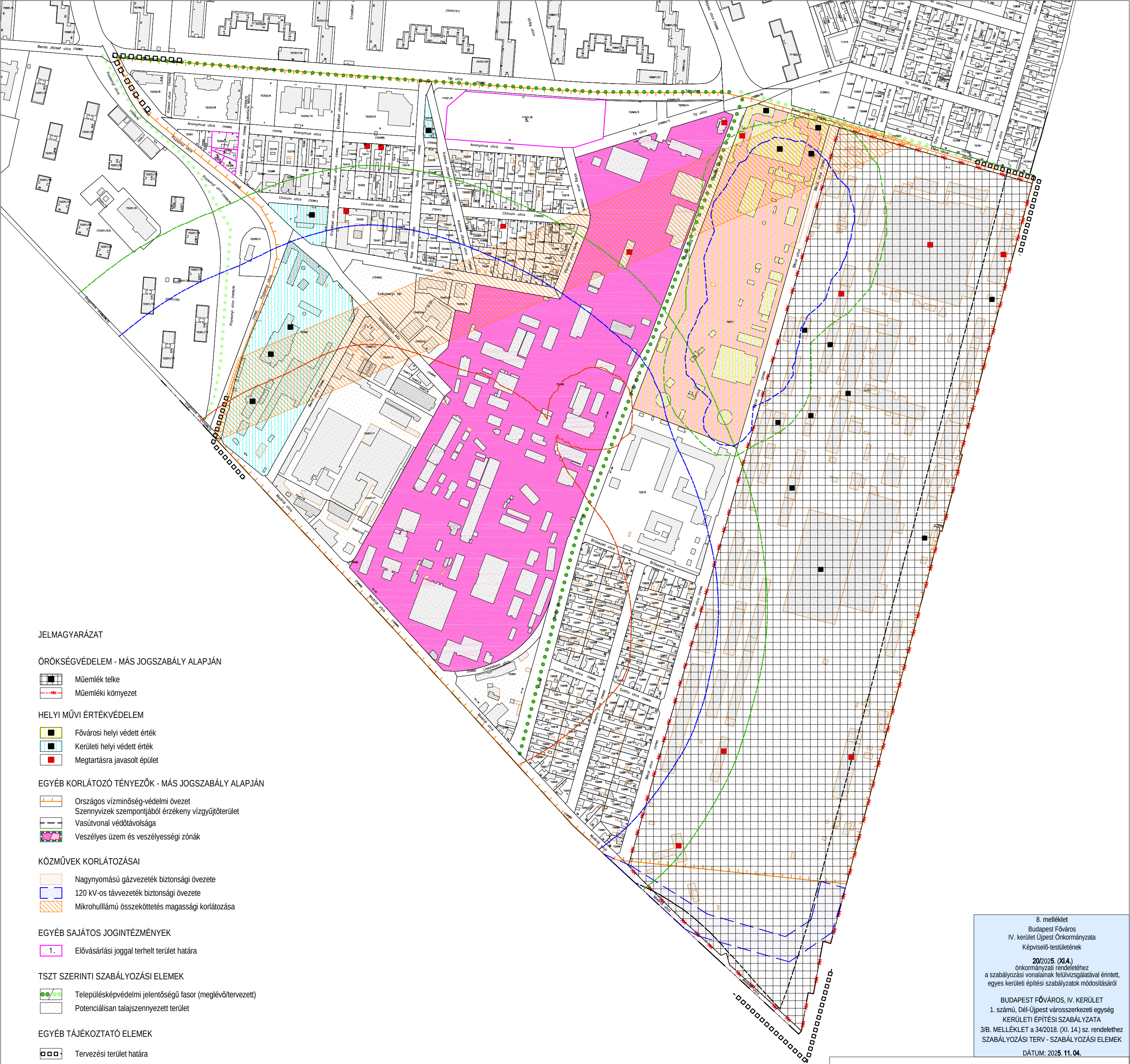
34/2018. (XI. 14.) sz. rendelet - 3/A. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMEK

TERVEZŐK:	TELEPÜLÉSTERVEZÉS	ZÖLDTERÜLETEK ÉS KÖRNYEZETVÉDELME	RAJZSZÁM:
COMPART STÚDIO KFT.	Tóth Árpád Endre	Dobos Márk	3/A.
1034 Budapest, Bácsai út 89-90.	Tel.: +36 1 430 1720	Honlap: www.csb.hu	MÉRETARÁNY:
			1:4000
			DÁTUM:
			2018. november

3/B. melléklet a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelethez¹

¹ Megállapította: Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 20/2025. (XI. 4.) önkormányzati rendelete 12. § (2), 8. melléklet. Hatályos: 2025. XI. 5-től.



JELMAGYARÁZAT

ÖRÖKSÉGVÉDELEM - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

- Műemlék telke
- Műemléki környezet

HELYI MŰVI ÉRTÉKVÉDELEM

- Fővárosi helyi védett érték
- Kerületi helyi védett érték
- Megtartásra javasolt épület

EGYÉB KORLÁTOZÓ TÉNYEZŐK - MÁS JOGSZABÁLY ALAPJÁN

- Országos vízminőség-védelmi övezet
- Szennyvizek szempontjából érzékeny vízgyűjtőterület
- Vasútvonal védőtávolsága
- Veszélyes üzem és veszélyességi zónák

KÖZMŰVEK KORLÁTOZÁSAI

- Nagynyomású gázvezeték biztonsági övezete
- 120 kV-os távvezeték biztonsági övezete
- Mikrohullámú összeköttetés magassági korlátozása

EGYÉB SAJÁTOS JOGINTÉZMÉNYEK

- 1. Elővásárlási joggal terhelt terület határa

TSZT SZERINTI SZABÁLYOZÁSI ELEMELK

- Településképvédelmi jelentőségű fasor (meglévő/tervezett)
- Potenciálisan talajszennyezett terület

EGYÉB TÁJÉKOZTATÓ ELEMELK

- Tervezési terület határa

ALAPTÉRKEPI ELEMELK

- Kerülethatar
- Telekhatár (2024 adatszolgáltatás)
- Helyrajzi szám
- Épület (2024 adatszolgáltatás)
- Geodéziailag nem bemért épület
- Bontott épület

8. melléklet
Budapest Főváros
IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének

20/2025. (XI.4.)
önkormányzati rendelethez
a szabályozási vonalainak felülvizsgálatával érintett,
egyes kerületi építési szabályzatok módosításáról

BUDAPEST FŐVÁROS, IV. KERÜLET
1. számú, Dél-Újpest városrendezési egység
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA
3/B. MELLÉKLET a 34/2018. (XI. 14.) sz. rendelethez
SZABÁLYOZÁSI TERV - SZABÁLYOZÁSI ELEMELK
DÁTUM: 2025. 11. 04.

BUDAPEST FŐVÁROS IV. KERÜLET
DÉL-ÚJPEST
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVE

34/2018. (XI. 14.) sz. rendelet - 3/B. melléklet

SZABÁLYOZÁSI TERV - VÉDELMI ÉS KORLÁTOZÁSI ELEMELK

TERVEZŐK:	TELEPÜLÉSENDEZÉS	ZÖLDÉPÜLÉTEK ÉS KÖRNYEZETVÉDELME	RAJZSZÁM:
COMPART STÚDIO KFT.	Tűz-Károlyi Endre	Dobos Márk	3/A.
1034 Budapest, Bácsai út 89-90.	Tel.: +36 1 430 1720	Honlap: www.csb.hu	MÉRETARÁNY:
			1:4000
			DÁTUM:
			2018. november

4. melléklet a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelethez

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

1 db személygépjármű elhelyezését kell biztosítani:

		I.		II.	
		kis- és kertvárosias lakóterület		vegyes rendeltetési 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 ² bruttó szintterület alatti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének 0–100 m ² -ig minden megkezdett (a) m ² , e fölött minden megkezdett (b) m ² nettó alapterülete után	12,5	25	12,5	25
2.b	300 m ² bruttó szintterület feletti kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység árusítótérének minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	10		10	
3.	szállás jellegű – kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákotthon – önálló rendeltetési egység minden (a) vendégszoba után	1		1	
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység fogyasztóterületének minden megkezdett (a) m ² alapterülete után (beleértve terasz, kerthelyiség területét is)	6,5		6,5	
5.	bölcsőde, alap- és középfokú nevelési, oktatási önálló rendeltetési egység minden foglalkoztatója és/vagy tanterme nettó alapterületének minden megkezdett (a) m ² -e után	25		25	
6.	felsőfokú nevelési, oktatási és kutatási önálló rendeltetési egység oktatási és kutatási helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	30		30	
7.a	kulturális – a hitéleti létesítmény kivételével – és közösségi szórakoztató önálló rendeltetési egység (színház, bábszínház, filmszínház, operaház, koncert-, hangversenyterem, művelődési központ, disco, vigadó, kaszinó, variete, cirkusz stb.) minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.) a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (b) m ² nettó alapterülete után	5	50	5	50
7.b	hitéleti létesítmény minden megkezdett (a) férőhelye után, valamint ahol a férőhely száma nem állapítható meg a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek minden megkezdett (b) m ² nettó alapterülete után	10	50	10	50
8.	sportolás, strandolás célját szolgáló önálló rendeltetési egységek minden (a) férőhelye után, lelátóval rendelkező, fedetlen vagy részben fedett sportlétesítmény minden megkezdett (b) férőhelye után	6,5	19	6,5	19

9.	igazgatási, nem fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után,	12,5		12,5	
10.	fekvőbeteg-ellátó egészségügyi önálló rendeltetési egység minden megkezdett (a) betegágya után	4		4	
11.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység gyártó, szerelő helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után	-		250	
12.	raktározási önálló rendeltetési egység raktárhelyiségeinek minden megkezdett (a) m ² -e után	-		1500	
13.	iroda, és egyéb önálló rendeltetési egységek huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után	20		20	
14.	jelentős zöldfelületet igénylő közösségi kulturális önálló rendeltetési egység (állatkert, növénykert, temető stb.) minden megkezdett (a) m ² -e után	500		500	
15.	kollégium, diákotthon, diákszálló, idősek otthona esetében minden (a) férőhely után	10		10	
16.	hajléktalanszálló, szállás jellegű önálló rendeltetési egység huzamos tartózkodás céljára szolgáló irodai helyiségeinek minden megkezdett (a) m ² nettó alapterülete után.	25		25	

5. melléklet a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelethez

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

srsz.	Rendeltetés	Kerékpártárolók száma
1.	Lakás, üdülőegység	Minden lakás és üdülőegység után 1 db
2.	Kereskedelmi egység 0–1000 m ² -ig	Az árusító tér minden megkezdett 150 m ² alapterülete után 2 db
3.	Kereskedelmi egység 1000 m ² felett	Az árusító tér minden megkezdett 500 m ² alapterülete után 2 db
4.	Szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
5.	Vendéglátó egység	A fogyasztó tér minden megkezdett 75 m ² alapterülete után 2 db
6.	Alsó- és középfokú nevelési-oktatási egység	A foglalkoztató és/vagy tanterem 50 m ² alapterülete után 2 db
7.	Felsőfokú oktatási egység	Oktatási és kutatási helyiségek 50 m ² alapterülete után 2 db
8.	Egyéb közösségi szórakoztató, kulturális egység (színház, bábszínház, filmszínház stb.)	Minden megkezdett 50 férőhelye után 5 db
9.	Egyéb művelődési egységek (múzeum, művészeti galéria, levéltár stb.)	A kiállítótér vagy kutatótér minden megkezdett 500 m ² 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 ² alapterülete után 1 db
12.	Fekvőbeteg-ellátó gyógykezelő egység	Minden megkezdett 50 ágy után 1 db
13.	Közösségi helyközi közlekedési megállóhely	Megállóhelyenként minimum 5 db

6. melléklet a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelethez

MEGTARTÁSRA JAVASOLT ÉPÜLETEK

Ssz.	HRSZ	CÍM	RENDELTTETÉS	MEGJEGYZÉS
1.	72411	Anonymus u. 25.	Lakóház	Épült: 1890 körül, historizáló stílusban
2.	72412	Anonymus u. 27.	Lakóház	Épült: 1890 körül, historizáló stílusban
3.	72426	Chinoi u. 5. – Erzsébet u. 5.		Épült: 1900 körül, historizáló stílusban
4.	72494	Chinoi u. 21.	Lakóház	Épült: 1900 körül, historizáló stílusban
5.	72701	Elem u. 5–7.	MÁV Istvántelki Főműhely	Épült: 1901–1910 között, historizáló stílusban (Nosztalgia mozdonyszerelő műhely, anyagszertár, tanműhely, olajgázgyár)
6.	72459	Tó u. 1–5. – Berlini u. 20.	Sanofi Gyógyszergyár (2 épület)	Épült: 1910 körül, szecessziós stílusban (korábbi és jelenlegi orvosi épület)

7. melléklet a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelethez

ELŐVÁSÁRLÁSI JOGGAL ÉRINTETT INGATLANOK

SOR-SZÁM	HELYRAJZI SZÁM	CÍM	TELEPÜLÉSRENDEZÉSI CÉL
1.	72354	Lebstück Mária utca 6. – Anonymus utca 7–9.	Rendezett településfejlődés biztosítása
2.	72356	Lebstück Mária utca 4.	Rendezett településfejlődés biztosítása
3.	72357	Pozsonyi utca 9.	Rendezett településfejlődés biztosítása
4.	72358	Lebstück Mária utca 2.	Rendezett településfejlődés biztosítása
5.	71021/6	Tél utca 17.	Rendezett településfejlődés biztosítása

8. melléklet a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének 34/2018. (XI. 14.) önkormányzati rendelethez

MŰHELY-RENDELTTETÉS ESETÉN VÉGEZHETŐ TEVÉKENYSÉGEK

	TEVÉKENYSÉG
1.	alsóruházat gyártása
2.	ágybetét gyártása
3.	áramelosztó, -szabályozó készülék gyártása
4.	bőr, szőrme kikészítése
5.	bőrruházat gyártása
6.	csap, szelep gyártása
7.	csapágó, erőátviteli elem gyártása
8.	csiszolótermék gyártása
9.	csomagolás
10.	egészségügyi kerámia gyártása
11.	egyéb bútorgyártás
12.	egyéb fa-, parafatermék, fonottáru gyártása
13.	egyéb kerámiatermék gyártása
14.	egyéb kötött, hurkolt ruházati termékek gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású ruházati termékek gyártása
15.	egyéb műanyag termék gyártása
16.	egyéb papír-, kartontermék gyártása
17.	egyéb ruházat, kiegészítők gyártása
18.	egyéb textiláru gyártása m. n. s., kivéve a kéziszőtt-, necceltáru- és csipkekészítés, kézi hímzés

19.	elektronikus orvosi berendezés gyártása
20.	emelő-, anyagmozgató gép gyártása
21.	evőeszköz gyártása
22.	élelmiszer-, dohányipari gép gyártása
23.	épületasztalos-ipari termék gyártása
24.	falemezgyártás
25.	felsőruházat gyártása (kivéve: munkaruházat)
26.	fűtőberendezés, kemence gyártása
27.	gépi meghajtású hordozható kézi szerszámgép gyártása
28.	háztartási kerámia gyártása
29.	háztartási villamos készülék gyártása
30.	hangszergyártás
31.	illóolajgyártás
32.	irodabútor gyártása
33.	irodagép gyártása (kivéve: számítógép és perifériái)
34.	irodai papíráru gyártása
35.	járművillamossági, -elektronikai készülékek gyártása
36.	játékgyártás
37.	kerékpár, mozgássérültkocsi gyártása
38.	konfekcionált textiláru gyártása (kivéve: ruházat)
39.	konyhabútorgyártás
40.	kötéláru gyártása
41.	kötött, hurkolt harisnyafélék gyártása, kivéve a kézi kötésű, horgolású harisnyafélék gyártása
42.	kötött, hurkolt kelme gyártása
43.	lábbeligyártás
44.	lakat-, zárgyártás
45.	munkaruházat gyártása
46.	műszaki kerámia gyártása
47.	műszaki textiláru gyártása
48.	nem szőtt textiláru és termék gyártása (kivéve: ruházat)
49.	nem villamos háztartási készülék gyártása
50.	nyomdai tevékenység alágazatba tartozó tevékenységek
51.	orvosi eszköz gyártása
52.	papír csomagolóeszköz gyártása
53.	parketta gyártás
54.	raktározás, tárolás (kivéve mezőgazdasági termények, mezőgazdasági vegyi termékek, műtrágya, nitrogénvegyület raktározása, tárolása)
55.	síkűveg továbbfeldolgozás
56.	sportszergyártás, kivéve úszómedence gyártása
57.	számítógép, perifériás egység gyártása
58.	szárazföldi szállítást kiegészítő szolgáltatások közül a parkoló, parkolóhely, garázs üzemeltetése, kivéve a közút kezelője által üzemeltetett, közút területén vagy a közút területén kívüli közterületen létesített, illetőleg kijelölt várakozóhely
59.	szerszámgyártás
60.	szőrmecikk gyártása
61.	tároló fatermék gyártása
62.	testápolási cikk gyártása
63.	textil-, ruházati, bőripari gép gyártása
64.	táskafélék, szíjzat gyártása
65.	textilszálak fonása
66.	textilszövés
67.	textil, szőrme mosása, tisztítása
68.	tűzálló termék gyártása
69.	villamos világítóeszköz gyártása
70.	nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz szállítása