

**Budapest Főváros IV. kerület, Újpest Önkormányzatának**  
**28/2005. (XII. 5.) sz. rendelete**  
a Budapest IV. kerület, 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 szabályzási tervének jóváhagyásáról**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) bekezdésében foglalt feladat és a 7. § (3) bekezdésében foglalt településrendezési eszközök, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV törvény 16. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a Budapest IV. kerület – Káposztásmegyer „B” tömb déli területének városrendezési és építési szabályaival kapcsolatban az alábbi rendeletet alkotja.

**1. §**  
**Általános rendelkezések**

- (1) A rendelet természetben a Budapest IV. kerület Káposztásmegyer, Megyeri út, Íves út, (76512/180 hrsz) közút meghosszabbításától 80 m-re É-ra, az úttal párhuzamos egyenes, a (76512/327) hrsz. Tréler út közterületig, és annak nyugati határa által közrefogott területre vonatkozik (továbbiakban: a terület).
- (2) A területen területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épület-együttest építeni, átalakítani, bővíteni, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetést megváltoztatni (továbbiakban: építkezni) és ezekre hatósági engedélyt adni csak ezen helyi építési szabályzat kiegészítő rendelkezéseiben és e rendelethez tartozó kerületi szabályozási tervben foglaltaknak megfelelően szabad.

**2. §**  
**A szabályozási terv elemei és eltérési szabályok**

- (1) A szabályozási terv kötelező elemei az alábbiak:
  - a) a tervezési terület határa
  - b) a tervezett szabályozási vonal
  - c) az építési övezet határa
  - d) az építési hely és határa
  - e) az építési vonal.
  - f) az építési övezet (vagy övezet) jele

<b>BVKSz jel</b> <b>IV. ker.-öv. jel</b>	beépítés módja	legnagyobb beépítés mértéke	legnagyobb szintterületi mutató
	legnagyobb építménymagasság	legkisebb telek mérete	legkisebb kötelező zöldfelület

- (2) A szabályozási terv irányadó elemeit minden további tervi elem képezi, amelyek jellemzően:
  - a) az alaptérkép elemei
  - b) a javasolt telekhatár
  - c) a javasolt megszüntetés
- (3) A szabályozási tervtől való eltérés:

- a) A kötelező elemektől eltérni nem lehet, azok módosítása csak a terv módosításával együtt lehetséges.
- b) Az irányadó elemektől a terv módosítása nélkül a rendelet egyéb előírásainak keretei között az építésügyi hatósági eljárásban el lehet térni.

### **3. §**

#### **A környezet védelmére vonatkozó általános rendelkezések**

- (1) A föld és a talaj védelme:
  - a) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld letermeléséről, szakszerű tárolásáról (deponálás) és a zöldfelület-építésben való felhasználásáról az építetőnek gondoskodni kell.
  - b) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, építési törmelék nem használható, minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem használható fel.
  - c) A területen talajszennyezést okozó módon tevékenység nem folytatható.
- (2) A felszíni és felszín alatti vizek védelme:
  - a) A területen csak a felszín alatti vizek minőségét érintő tevékenységekkel összefüggő egyes feladatokról szóló kormányrendelet besorolásának megfelelő tevékenység folytatható.
  - b) A terület a vízbázisok, a távlati vízbázisok, valamint az ivóvízellátást szolgáló vízellátási rendszerek védelméről szóló kormányrendelet alapján a fővárosi víznyerőhelyek védelme érdekében a felszín alatti vízbázisok hidrogeológiai „A” védőövezetébe tartozik.
  - c) A területen új létesítményt elhelyezni csak a közcsatorna hálózatba vezetett szennyvízelvezetési rendszer kiépítésével lehet. A bevezetett szennyvíz szennyezőanyagainak határérték alatt tartásáról a szennyvizet keletkeztetőnek kell gondoskodnia.
  - d) Előtisztítók a Környezetvédelmi Felügyelőség ellenőrzése mellett üzemeltethetők. Az ezekben felfogott szennyezőanyagokat a hulladékkezelés szabályai szerint kell gyűjteni és ártalmatlanítani.
- (3) A levegő védelme:
  - a) A terület légszennyezettség tekintetében az „1. Budapest és környéke” légszennyezettségi agglomerációba tartozik, amely besorolásnak megfelelően kell a légszennyező anyagokra vonatkozó határértékeket megállapítani.
  - b) Az épületek fűtését csak táv-, gáz- vagy elektromos üzemű berendezésekkel kell megoldani.
  - c) A területen elhelyezésre kerülő tevékenységek semmilyen szennyezőanyag tekintetében nem okozhatnak határérték feletti légszennyezést. A kibocsátott légszennyező-anyagok határérték alatt tartásáról a szennyezést keletkeztetőnek kell gondoskodnia.
  - d) A kibocsátóhelyek (kémény, felületi forrás stb.) megfelelő technológiáját az építési engedélyezési tervekben igazolni kell.
- (4) Zaj és rezgés elleni védelem:
  - a) A terület a zaj és rezgéshatárértékek megállapítása alapján a 4. kategóriába tartozik, mely besorolásnak megfelelően kell a zaj- és rezgésterhelési határértékeket meghatározni.
  - b) A területen új beruházások zaj- és rezgésszennyező tevékenységeit csak úgy szabad megvalósítani, hogy
    - \* a területtől keletre fekvő lakóterületen és
    - \* a területtől északra fekvő lakó-, illetve jelentős zöldfelülettel rendelkező intézményi területen isa zajterhelés határérték alatt maradjon.

- c) A zaj- és rezgésterhelési határértékeknek a területen belül lévő zajtól védendő objektumoknál (pl. állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek) is teljesülniük kell, mind a területre érkező zajra, mind a területen keletkező zajra vonatkozóan.
- (5) Hulladékkezelés:
- a) A kommunális hulladékok előírás szerinti gyűjtéséről és azoknak a rendszeres városi szemétszállítással történő elszállíttatásáról az előállítónak kell gondoskodni.
- b) Bármely tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladéknak minősülő anyagokat csak elkülönítetten, zárt, fedett, vízzáró és saválló burkolatú tárolóban szabad ideiglenesen tárolni, és azoknak szakszerű és bizonylatolt módon történő – ártalmatlanítóba vagy lerakóba való - elszállíttatásáról az előállítónak kell gondoskodni.
- (6) Az élővilág védelme:
- a) A tervezési területen védett vagy védendő állat- ill. növényfajta, faj/fajta, sem védendő egyed nem található.
- b) A meglévő növényzet védelmét és a zöldfelületi előírásokat a Zöldfelületek kialakítása c. fejezet tartalmazza.
- (7) A táj és települési környezet védelme:
- a) A tervezési terület környezetében védett/védendő településkép vagy építészeti ill. táji érték nem található.
- b) A tervezett beruházásoknak figyelembe kell venniük Káposztásmegyer újonnan beépült, illetve beépülő lakóterületeit és a létesítményeknek elsősorban a Megyeri útról, valamint az Íves útról megfelelő építészeti, városképi látványt kell nyújtani.
- (8) A kulturális örökség védelme:
- a) Műemléki védelem: A tervezési területen és környezetében műemléki védettségű létesítmény nem található.
- b) Régészeti örökség védelme
- \* A területen nyilvántartott régészeti lelőhely nem ismert, a terület nem védett, de régészeti lelet előfordulhat.
  - \* A régészeti örökség védelme érdekében a nagy területeket és/vagy nagy mélységet érintő földmunkákat – a konkrét beruházások megindulása előtt – szondázó jellegű régészeti próbafeltárásoknak kell megelőznie.

### **Közművesítés**

- (9) A közművekre vonatkozó általános előírások:
- a) A közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei a nyomvonaltengetyől mindkét irányban értendő – a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.
- b) A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- c) A közmű létesítmények talajfelszín alatt helyezhetők el, vagy a telken épületben, épületen. A közterület felől – általában a mérőórákat, főcsapokat – közvetlenül nem látható módon az épülettel, építménnyel egységes arculattal kell elhelyezni.
- d) A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett az MSz 7487/2. sz. szerint.
- e) A megvalósításra kerülő új létesítményeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
- f) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani.

- g) A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni.
- h) Új út építésénél a tervezett közművek egyidejű megépítéséről gondoskodni kell.
- (10) Vízellátás:
- A beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.
  - Házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra való rákötést követően engedélyezhető.
  - A mértékadó külső tűzvíz szükségletet a 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt OTSZ szerint a hálózaton biztosítani kell.
  - Az ivóvízhálózaton a védeni kívánt létesítménytől max. 100,0 m közúton mért megközelítési távolságra föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
  - A tervezési terület a Fővárosi Vízművek Rt. bal parti vízbázisának – a ma még rendeletileg nem meghatározott – az „A” és „B” hidrogeológiai védőterületével érintett területrésze, ezért az építés engedélyezésénél a 123/1997. (VII:18.) Korm. rendelet előírásait a védőterületek jogszabályi meghatározásáig a vízügyi hatóság véleményező és engedélyező jogkörének gyakorlásával, irányadó jogszabályi előírásoknak kell tekinteni. A felszíni szennyeződés-érzékenység miatt a telephely engedélyek és minden területhasználati, építési engedély csak a vízügyi hatóság hozzájárulásával, vízjogi engedély alapján adható ki.
  - Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint:  
Ivóvízvezeték (épület alapjától)
 

* D 300 mm-ig	3,0 m
* D 301-700 mm-ig	5,0 m
- (11) Szennyvízelvezetés
- A tervezett létesítményeket az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat megvalósítása után lehet megépíteni.
  - Csapadékvíz a szennyvízelvezető hálózatba vezetni tilos.
  - Védőtávolságok  
Gravitációs csatorna (épület alapjától) 3,0 m
- (12) Csapadékvíz elvezetés
- A tervezett feltáró úton kétoldali kiemelt szegély és zárt csapadékcatorna építendő.
  - Szennyvizet a csapadékcatornába vezetni tilos.
  - A területen bármilyen jellegű tereprendezési munka csak építési hatósági engedély alapján végezhető.
  - A tisztántartott burkolatokon összefolyó, szennyező anyag mentes csapadékvíz – kivéve a gépjárművek számára kialakított burkolt felületeket – a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a közcsatornába vezethető.
  - A létesítmények területén a gépjárművek közlekedésére és parkolására szolgáló burkolatokon összefolyó csapadékvizeket csak olaj-izapfogó műtárgyon keresztül lehet a befogadóba juttatni.
  - Védőtávolságok  
Csapadékcatorna (épület alapjától) 3,0 m
- (13) Villamosenergia-hálózatok
- A villamos energia szállítására és átalakítására szolgáló föld alatti kábelhálózatok, föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, alállomások és villamosművek a szakági hatályos törvényerejű rendeletben, továbbá a MSz 151, a MSz 172 és a MSz 7487 számú magyar szabványokban rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek.

- b) A föld alatti 10 kV-os és 0,4 kV-os villamos kábel, jelzőkábel, vagy táv- és hírközlési alépítmény biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.
- c) 10/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot. Biztosítani kell a darus teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot és itt 5,0 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.
- d) A középvezetési hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó szakági hatályos törvény, illetve a 180/2002. (VIII.23.) Korm. rendelet és a 11/1984. (VIII.22.) IpM rendelet előírásait.

(14) Távközlési hálózatok

- a) A távközlési hálózatok, föld alatti kábelek és alépítmények a vonatkozó hatályos Távközlési törvény és Korm. rendelet, a 2003. évi C. törvény értelmében, valamint a 29/1999. (X.6.) KHVM rendelet, a 46/1997. (XII.29.) KTM rendeletnek a 12/2003. (III.24.) BM rendelettel módosított változata, a 32/2000. (XI.16.) EüM rendelet, valamint az OTÉK ide vonatkozó rendelkezései, továbbá a MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.
- b) A tervezett alépítményi csőszámoknak és megszakító létesítményeknek a terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.
- c) Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is.
- d) A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok részére a gyalogos közlekedés területsávjában kell helyet biztosítani.
- e) Légvezetékes távközlési hálózat a szabályozási területen nem építhető.
- f) Mobil távközlésre szolgáló újabb bázisállomások vagy adótornyok közterületi elhelyezése nem megengedett.

(15) Gázvezeték hálózatok

- a) Földgázszállító vezeték-hálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáznyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit a vonatkozó szakági törvényerejű rendeletek, továbbá a MSz 7084. és a MSz 7487. számú szabványok a nyomásfokozatoktól függően a csővezeték tengelyvonalától mindkét irányban terjedően az alábbiak szerint rögzíti:
  - \* nagyközépnomású hálózatoknál 5,0 – 5,0 m
  - \* növelt kisnyomású hálózatoknál 2,0 – 2,0 m
  - \* körzeti gáznyomás-szabályozónál 15,0x15,0 m
- b) Földgáz-hálózatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot.

(16) A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság

(MSz 7487/2 szerint)

méretek m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Középfeszültségű kábel	Távközlő vezeték	Gázelosztó vezeték
Vízvezeték	-	1,5	0,7	0,7	0,7
Csatorna	1,5	-	1,0	1,0	1,0
Középfesz. kábel	0,7	1,0	-	0,5	0,5
Távközlő vezeték (védőszerkezetben)	0,7	1,0	0,5	-	0,5
Gázelosztó vezeték	0,7	1,0	0,5	0,5	-

#### **4. §**

#### **A közlekedés, közútcsatlakozás és a parkolás általános rendelkezései**

- (1) A közlekedési célra igénybe nem vett közterületeket zöldfelületként kell kialakítani és azokat az utca vagy tér egészére vonatkozó közterület-rendezési, kertépítészeti terv alapján kell megvalósítani.
- (2) A területet feltáró L-alakú belső út mindkét oldalán min. 5-5 m szélességű zöldsávot kell biztosítani, mely lomblevelű fasorral fásítandó.
- (3) Közútcsatlakozás részletes előírásai
  - a) Ingatlanonként max. két közúti csatlakozás megtartható vagy létesíthető legfeljebb egy személygépkocsi és egy személy- és tehergépkocsi behajtó részére, 6 m szélességgel.
  - b) Az Íves út felől a behajtókat úgy kell kialakítani, hogy legalább egy gépjárműegység – munkaidő alatt – kapu, ill. sorompó nyitása nélkül, saját telken meg tudjon állni ellenőrzés céljából anélkül, hogy az Íves úton akadályt képezne.
  - c) A Megyeri útról közútcsatlakozás nem létesíthető.
- (4) Parkolás
  - a) Az OTÉK által számított parkoló férőhelyeket telken belül kell biztosítani úgy, hogy a burkolt területbe ültetett fák törzse körül min. 1 m<sup>2</sup> szabad talajfelületet kell biztosítani.
  - b) Tehergépjárművel csak elkülönített és kijelölt parkolóhelyeken lehet parkolni.

#### **5. §**

#### **Telekalakításra vonatkozó általános rendelkezések**

- (1) A meglévő telkek összevonhatók és az övezeti előírások szerint újra alakíthatók.
- (2) A területen csak olyan telekrendezés végezhető, amely az előírásoknak megfelel.
- (3) Nyeles telkek nem alakítható ki.

#### **6. §**

#### **Reklámok, hirdetések, cégek elhelyezésének általános rendelkezései**

- (1) A0-s (841x1189 mm), illetve ezt meghaladó méretű ún. óriásplakát a területen nem helyezhető el.
- (2) A homlokzati falsíkon cégfelirat, céglogó az építészeti arculatformálásnak megfelelően az épület létesítésére vonatkozó engedélyezési terv keretében engedélyezhető. Az épület használatba vételét követően 3 éven belül újabb reklám, cégfelirat, logó nem engedélyezhető.
- (3) Az ingatlanon elhelyezhető reklám építmények előírásai:
  - \* Telkenként legfeljebb 1 db 10 m-nél nem magasabb és 3 m-nél nem szélesebb, minden irányban információt hordozó reklámtorony helyezhető el.
  - \* Valamint az utcai csatlakozás minden megkezdett 50 m-es szakasza után az előkertben 5 db reklámzászló és 5 db – legfeljebb 4,0 m magas és 0,5 m széles – reklámfelület vagy reklámfelületű berendezés helyezhető el.

## 7. §

### Kerítésekre vonatkozó rendelkezések

A közterület felőli kerítések 0,4 m és 2,0 m magasság között létesíthetők és a 0,4 m feletti felületnek legalább 75 %-a áttört kell legyen az átlátás biztosítása érdekében.

## BEÉPÍTÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI KIALAKÍTÁS

### 8. §

#### Szabadonálló beépítés kialakítására vonatkozó előírások

- (1) 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.
- (2) Az ingatlanok utcai homlokzatát úgy kell kialakítani, hogy – sarokteleknél legalább az egyik utca felől - a teljes homlokzat szélességének legalább a fele 8,0 m homlokzatmagasságot elérő épülettömeg legyen.
- (3) Az övezet általános előírásai szerinti megengedett létesítményeken túlmenően a bejárathoz kapcsolódóan – a kijelölt építési helyen - egy földszintes épületben porta, biztonsági szolgálat, kerékpártároló és közműlétesítmény is elhelyezhető bejáratonként legfeljebb 50 m<sup>2</sup> alapterülettel.
- (4) A kötelező építési hely követi a telekalakítás megengedett legkisebb elő-, oldal- és hátsókerti előírásait, és a szabályozási terven jelölt kötelező zöldfelület helyét a telekalakítástól függetlenül meg kell tartani.
- (5) Az előkert megengedett legkisebb mérete: 5,0 m.
- (6) Az oldalkert megengedett legkisebb mérete: 6,25 m, de bármely építmény vagy építményrész nem helyezhető el közelebb az oldalhatárhoz, mint az építmény tényleges magasságának a fele.
- (7) A hátsókert megengedett legkisebb mérete: 12,5 m, de bármely építmény vagy építményrész nem kerülhet közelebb az hátsó telekhatárhoz, mint a tényleges magasságának értéke.

### 9. §

#### Zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

- (1) Az erdő művelési ágú területet más célra felhasználni, és/vagy beépíteni csak a művelési ágból való kivonás után lehet.
- (2) Ha egy fát az ingatlan hasznosítása érdekében ki kell vágni, úgy azt legalább a törzsátmérő mértékéig a BVKSz 15.§ (4) bekezdése szerint pótolni kell, az Országos Erdészeti Szolgálat bevonásával.
- (3) A kötelező zöldfelület helyén legkésőbb az ingatlan felhasználása vagy beépítése során egybefüggő, többszintes zöldfelületet kell létrehozni ill. meglévő faállomány esetén megtartani, mely területen épület vagy építmény nem helyezhető el. Ennek helyén min. 2 db lomblevelű díszfásor telepítendő ill. területének min. 50 %-át cserjeszinten is fedni kell. A másik 50 %-ot min. gyepesíteni kell, melynek max. felén (összter. 25 %-a) vízáteresztő ömlesztett burkolat, - de beton térkő nem – létesíthető.
- (4) A műanyag gyeprácsos burkolat 25 %-a számítható be a zöldfelületbe.
- (5) Az utcákon kétoldali fásorokat kell létesíteni, utcánként azonos lomblevelű díszfa fajjal/fajtával.
- (6) Új beépítés használatbavételi engedélye megadásának feltétele az engedélyezett zöldfelületek és az azokon kötelezően létesítendő fásszárú növényállomány megléte.

**10. §**  
**A terület építési övezeti besorolása**

A terület belterület, amelynek egésze beépítésre szánt, **M-IV-1** jelű munkahelyi terület.

**11. §**  
**Munkahelyi területek**

- (1) Az építési övezet területén szabadonálló beépítési mód szerint szabad épületet elhelyezni.
- (2) Az építési övezet területén, a BVKSz 46. § (2) és (3) bek. szerinti rendeltetésű létesítmények helyezhetők el az alábbiak kivételével:
  - a) üzemanyagtöltő,
  - b) szálláshely-szolgáltató épület, amely nem minősül szolgálati lakásnak, vagy szolgálati szállásnak,
  - c) minden olyan létesítmény, amely az M munkahelyi keretövezetben elhelyezhető létesítmények működését korlátozhatja (pl. egészségügyi betegellátó intézmény, a keretövezet szerint megengedett zaj- és rezgésértéknél kisebb környezeti terhelést kívánó különösen érzékeny technológia, mint speciális mérőállomás, stúdió stb.).
- (3) Az építési övezet telke az 1. számú táblázatban foglalt beépítési paraméterekkel építhető be:

1. sz. táblázat

keretövezet <b>M</b>		<b>a telek</b> megengedett				szinterületi határérték	legkisebb zöldfelület	az épület megengedett magassága	
<b>építési övezet</b>		legkisebb méretei		legnagyobb beépítettsége				Ém <sub>min</sub>	Ém <sub>max</sub>
		terület	széles- ség	tszf	tsza				
jele	pozíció	(m <sup>2</sup> )	(m)	(%)	(%)	(%)	(m)	(m)	
<b>M-IV-1</b>		<b>3000*</b>	<b>25</b>	<b>45</b>	<b>65</b>	<b>1,2</b>	<b>25</b>	<b>6,0</b>	<b>12,5</b>

Megjegyzés: \* Az Íves útra történő közútcsatlakozású ingatlan esetén min. 6000 m<sup>2</sup>.

**12. §**  
**Záró rendelkezések**

A jelen rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

Budapest, 2005.....