

**8/2008. (III. 21.) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzati  
rendelet**

**A Budapest X. ker. Keresztúri út - MÁV körvasút - 39121/3 hrsz.-ú út által  
határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási  
Tervének jóváhagyásáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdés, valamint az épített környezet alakításáról és védelméről szóló módosított 1997. évi LXXVIII. tv. 7. § (3) bekezdés c) pontjában foglaltak felhatalmazása alapján az alábbi rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK  
A szabályzat hatálya és alkalmazása**

**1.§** (1) E rendelet a Budapest X. kerület Keresztúri út – MÁV körvasút – 39121/3 hrsz.-ú út által határolt területre, a 39212/1 és a 39212/2 hrsz.-ú telkekre (továbbiakban: tervezési terület) terjed ki.

(2) Jelen rendelet előírásai a mellékelt Szabályozási Tervvel együtt érvényesek.

(3) A rendelet hatálya alá tartozó területen (továbbiakban a terv területe) területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. sz. rendelet (továbbiakban: FSZKT), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ), a Fővárosi településrendezési eszközök összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet és az általános érvényű rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak és szabványoknak, illetve jelen rendelet előírásaiban és a Szabályozási Terven e rendelet előírásaiban foglaltaknak megfelelően szabad.

(4) Jelen építési szabályzat mellékletei:

1. sz. melléklet: Fogalommagyarázat
2. sz. melléklet: Szabályozási terv
3. sz. melléklet: Telekalakítási ütemezési javaslat

**A szabályozás elemei**

**2.§** (1) A Kerületi Szabályozási Terv (továbbiakban: KSZT) kötelező elemei a következők:

- szabályozási vonal;
- építési övezet, annak határa és paraméterei;
- építési hely;
- védőtávolságok;
- kötelező fásítás;
- kötelezően bontandó épület, épületrész;
- kötelező telekhatár;
- sajátos jogintézmények.

(2) A KSZT kötelezően betartandó elemeitől való eltérés csak a KSZT módosításával lehetséges.

(3) Az (1) bekezdésben nem említett szabályozási elemek javaslati jellegűek, a további tervezési és építési tevékenység során irányadóként veendő figyelembe.

### **Telekalakítás és építés engedélyezése**

**3.§ (1)** A tervezési területen telket alakítani és építési munkát végezni csak a Szabályozási Terven jelöltek, valamint a vonatkozó jogszabályok előírásai szerint szabad.

(2) A telekalakítás több lépcsőben is végrehajtható a mellékletben található telekalakítási ütemezési javaslat szerint. A kialakuló telkek azonosításul a terven számozást kaptak. A közlekedésfejlesztési tervek végrehajtásáig – azaz a közlekedési területek kisajátításáig - a 4, 5 és 6 számú területek önálló teleknek tekinthetők és a 4.§. szerinti átmeneti szabályozás szerint használhatók.

(3) A telekalakítási ütemezési javaslat tartalmazza az egyes ütemekhez tartozó bontási kötelezettséget is. A bontásra kijelölt, de szabályozási vonallal nem érintett épület bontása nem feltétele a telekalakításnak.

(4) Telekalakítás csak akkor hajtható végre, ha a vonatkozó építési övezet előírásainak a kialakuló telek megfelel.

(5) Az I. és II. telekalakítási ütemben kialakuló telkek közterületi kapcsolatát a szabályozási vonallal, illetve az irányadó telekhatárral kijelölt közterületek biztosítják.

(6) A végleges telekállapot kialakulásával (III. telekalakítási ütem) az irányadó telekhatár vonalak érvényüket veszítik.

(7) A közbenső telekállapotokra vonatkozó előírásokat az Átmeneti szabályozás tartalmazza.

(8) A tervezési területen földmunkával járó beruházás esetén megelőző régészeti próbafeltárást szükséges végezni. Ennek eredményétől függően teljes megelőző feltárás is szükséges lehet.

### **Átmeneti szabályozás**

**4.§ (1)** Amennyiben a tervezési területen a telekalakítást több ütemben végzik, úgy a közbenső telekállapotokra az átmeneti szabályozás előírásai vonatkoznak.

(2) A közbenső telekállapot eléréséhez szükséges közterületalakítás az irányadó telekhatárral jelölt telekalakítással érhető el.

(3) A szabályozási tervben előírt végleges telekalakítás előtt az átmeneti telekállapottal érintett területen új épület elhelyezése, épület bővítése, az épület kubatúrájának növelése nem lehetséges; komfortfokozat növelés, korszerűsítés és belső átalakítás azonban engedélyezhető.

(4) A szabályozási tervben előírt végleges telekalakítás előtt elvégezhető az érintett területen meglévő épületek felújítása, karbantartása és állagmegóvási munkái.

## II. FEJEZET TERÜLETFELHASZNÁLÁS

### BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK

**5.§** A tervezési területen a beépítésre szánt területek az építési használatuk általános jellege valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységbe sorolandók:

- Munkahelyi terület (M)

#### Munkahelyi terület

**6. § (1)** Az övezet területe elsősorban:

a) védőtávolságot nem igénylő üzemi jellegű tevékenységhez, raktározáshoz szükséges építmények,

b) egyéb kereskedelmi, szolgáltató és ellátó építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A munkahelyi területen a BVKSZ 46.§ (2) és (3) bekezdése szerinti épületek helyezhetők el.

(3) Az övezetben már meglévő lakóépület megtartható, de helyén új lakóépület nem helyezhető el.

(4) Meglévő lakóépületek bővítése és tetőtér beépítése nem engedélyezhető.

(5) Az övezetben már meglévő lakóépületek felújítása, karbantartása, állagmegóvási munkáinak elvégzése megengedett.

(6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, szintterület sűrűségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét – a beépítési mód függvényében – a következő táblázat szerint kell meghatározni:

| <b>AZ ÉPÍTÉSI TELEK</b> |                       |   |                                   |                             |   |  |
|-------------------------|-----------------------|---|-----------------------------------|-----------------------------|---|--|
| <b>övezeti jele</b>     | <b>beépítés módja</b> | <b>legkisebb területe (m<sup>2</sup>)</b> | <b>legnagyobb beépítettsége %</b> | <b>szintterület sűrűség</b> | <b>építmények legnagyobb építmény-magassága (m)</b> | <b>minimális zöldfelületi aránya %</b> |
| M-X/1                   | SZ                    | 2,5 ha                                    | 45                                | 1,2                         | 10,5  | 25                                     |
| M-X/2                   | SZ                    | 5000                                      | 40                                | 1,2                         | 10,5  | 25                                     |
| M-X/3                   | SZ                    | 3000                                      | 40                                | 1,2                         | 10,5  | 25                                     |
| M-X/4                   | SZ                    | 300                                       | 10                                | 1,2                         | 4,5   | 70                                     |

SZ- szabadonálló beépítés, kivéve ahol a Szabályozási Terv másképp nem rendelkezik.

(7) Meglévő épületek parkolási igényeinek kielégítését telken belül kell megoldani. A közterületen létesíthető parkolókat a Szabályozási Tervben jelölt helyen lehet kialakítani.

(8) Új épületek parkolási igényének kielégítését telken belül kell megoldani.

(9) Az M-X/4 övezet területén kizárólag kereskedelmi funkciójú épület helyezhető el. A terület jelentős zöldfelületi elemként 70% növényzettel borítottan alakítható ki.

## BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLETEK

7. § A tervezési területen a beépítésre nem szánt területek az építési használatuk általános jellege, valamint sajátos építési használatuk szerint a következő területfelhasználási egységbe sorolandók:

- Közlekedési terület (Kö)

### Közlekedési területek

8.§ (1) Új szabályozás esetén az úthálózat elemei számára belterületen legalább az alábbi közlekedésépítési területeket kell biztosítani.

- |                            |            |
|----------------------------|------------|
| a) kiszolgáló út esetén    | 12 m (10m) |
| b) kerékpárút esetén       | 3 m        |
| c) gyalogút esetén         | 3 m        |
| d) egyvágányú vasút esetén | 10 m       |

(2) A beépítésre szánt területeken az OTÉK szerinti parkolóhelyet területen belül kell biztosítani.

- a) 16 m szabályozási szélességű közös használatú utaknál a parkolóhelyek kiépítése az út mellett megengedhető.
- b) A parkolókat úgy kell kialakítani, hogy a meglévő faállományt ne veszélyeztesse és a parkolóterület kialakítása fakivágással ne járjon.
- c) A saját tulajdonú tehergépjárművek esetén, azok telken belüli elhelyezéséről is gondoskodni kell.

(3) Az ütemezetten megvalósuló épületrészek használatbavétele előtt a területen lévő, építési engedéllyel igazoltan megfelelő kapacitású, teherbírású úthálózatot és felszíni vízrendezést meg kell építeni és használatba kell helyezni.

(4) A főutak felé új útsatlakozás vagy kapubehajtó az „Útsatlakozások ideiglenes műszaki irányelvei”-ben (ÚT 2-1.115) foglaltak szerint alakítható ki.

(5) A szélső MÁV vágánytól számított 50 m távolságon belül építmény csak a külön jogszabályokban előírt feltételek szerint helyezhető el.

(6) A Tárna utcai felüljáró vonalában középtávú kerékpáros főhálózati elem létesítésének helybiztosítása szükséges.

(7) A feltáró úthálózat csomópontjainak kialakításánál 9 m-es belső kanyarodási sugarak kialakítása szükséges.

(8) A közúti csomópontok kialakításakor ügyelni kell arra, hogy a közúti gépjárművek fénye a vasúti jelzőfényeket ne zavarják, a jelzők láthatóságát semmilyen műtárgy ne akadályozza.

(9) Az EGIS iparvágány közúti keresztezését úgy kell biztosítani, hogy az átjáró előtt, az átjáró fedezése céljából a saját célú pályahálózaton közlekedő vasúti járműnek meg kell állni, valamint tolatási padkát kell biztosítani a vágány mellett.

### **III. FEJEZET ÉPÍTMÉNYEK ELHELYEZÉSE**

- 9.§ (1)** A tervezési területen az építési helyeket a Szabályozási Terv jelöli ki.
- (2) A megmaradó épületek helyére új épület csak azonos vagy kisebb beépítési területtel és az övezetben előírt építménymagassággal épülhet.
- (3) Amennyiben a megmaradó épület építési helyen található, úgy az felújítható, az építési helyen belül bővíthető, illetve lebontható és az építési helyen új épület építhető.
- (4) A bontásra kijelölt épület – amennyiben szabályozási vonal nem érinti- a telekalakítást követően is megtartható, felújítható, de új épület csak a kijelölt építési helyre az övezeti paraméterek betartásával helyezhető el.

### **KÖRNYEZETVÉDELEM Általános előírások**

- 10. § (1)** A 4. sz. telken (39212/1 hrsz) belül a kötelezett kárelhárítás befejezéséig tilos bármilyen építési tevékenységet végezni.
- (2) A területen a burkolatok csapadékvíz-elvezetése csak olaj- és homokfogó akna közbeiktatásával lehetséges.
- (3) A telkek be nem épített területeit burkolattal vagy növényzettel fedetten kell kialakítani.
- (4) A területen bűzzel járó tevékenység nem folytatható.
- (5) A területen nem helyezhető el olyan létesítmény, amelynek környezetterhelési határértékei szigorúbbak a munkahelyi övezetre előírtaknál.
- (6) A munkahelyi övezetben csak „nem zavaró hatású” üzemi tevékenység helyezhető el, amely nem igényel védőtávolságot. Az építési engedély kérelme során be kell mutatni a tervezett tevékenység környezeti hatásait környezeti elemekre bontva.

### **Zöldfelület**

- 11. § (1)** Fa kivágásához minden esetben (kivétel gyümölcsfák) az önkormányzat engedélye szükséges. A kivágott fa pótlásáról a kerületi zöldterületek és zöldfelületek megóvásáról, használatáról és fejlesztéséről szóló, a 41/2006. (IX. 15.) számú önkormányzati rendelettel módosított 67/2004. (XII. 17.) számú kőbányai önkormányzati rendeletben foglaltak szerint kell gondoskodni.
- (2) A telkeket a telekhatárok mentén, összefüggően kötelező fásítani.

### **KÖZMŰELLÁTÁS**

- 12.§ (1)** A közművezeték hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei a nyomvonal tengelytől mindkét irányban értendő – a törvényerejű rendeletekben és a vonatkozó szabványokban rögzített – biztonsági övezettel rendelkeznek, melyen belül meghatározott tilalmak és korlátozások érvényesek.
- (2) A meglévő közműhálózat védelmét biztosítani kell, szükség esetén szakfelügyelet igénylésével.
- (3) A közmű létesítmények elhelyezésénél a településképi megjelenésre, illetve a környezetvédelmi szempontokra (zaj, rezgés, szag) figyelemmel kell lenni.

- (4) A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett az MSz 7487/2. sz. szerint.
- (5) A megvalósításra kerülő új létesítményeket teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (6) A közműhálózatok, közműépítmények védőtávolságát közterületen, vagy közmű üzemeltető telkén belül kell biztosítani.
- (7) A közművesítésre kerülő telkeknek a közterületi hálózathoz önálló bekötésekkel és mérési helyekkel kell csatlakozni.
- (8) Új út építésénél a terület ellátásához szükséges összes közmű egyidejű megépítéséről gondoskodni kell.
- (9) A területen bármilyen jellegű tereprendezési munka csak építési hatósági engedély alapján végezhető.
- (10) A megszüntetésre kerülő hálózatokat fel kell bontani, a munkaárkot megfelelően tömörítve kell visszatölteni.

### **Vízellátás**

- 13.§ (1)** A beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.
- (2) Házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra való rákötést követően engedélyezhető.
  - (3) A mértékadó külső tűzi vízszükségletet a 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt OTSZ szerint a hálózaton biztosítani kell.
  - (4) A hálózatot a 2-6 sz. tömbök közötti vezeték szakasz kivételével körvezetékként kell kialakítani.
  - (5) A 2-6 sz. tömbök közötti vezetéken végtűzcsapot kell telepíteni.
  - (6) Az ivóvízhálózaton a védeni kívánt létesítménytől max. 100 m közúton mért megközelítési távolságra föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
  - (7) Védőtávolság a MSz 7487/2 szerint:
 

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| Ivóvízvezeték (épület alapjától) |       |
| – D 300 mm-ig                    | 3,0 m |
| – D 301-700 mm-ig                | 5,0 m |
| – D 701-1200mm-ig                | 7,0 m |

### **Szennyvízelvezetés**

- 14.§ (1)** A tervezett létesítményeket az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat megvalósítása után lehet megépíteni.
- (2) Csapadékvizet a szennyvízelvezető hálózatba vezetni tilos.
  - (3) A 3., illetve 6. sz. tömbben a meglévő csatornát bekötőcsatornaként kell hasznosítani.
  - (4) Védőtávolságok:
 

|   |       |
|---|-------|
| Gravitációs csatorna (épület alapjától) | 3,0 m |
|---|-------|

### **Csapadékvíz elvezetés**

- 15.§ (1)** A tervezett utakon zárt csapadékcatorna építendő.
- (2) A víznyelőaknákat a kiemelt szegély mellett kell elhelyezni.
  - (3) Szennyvizet a csapadékcatornába vezetni tilos.
  - (4) A megmaradó csatornahálózatról a csapadékvíz bekötéseket le kell választani és át kell kötni a csapadékcatornára.

(5) A tisztántartott burkolatokon összefolyó, szennyező anyag mentes csapadékvíz a létesítmények zöldfelületein elszivárogtatható, vagy közvetlenül a közcsatornába vezethető.

(6) A tömbök területén a gépjárművek közlekedésére és parkolására szolgáló burkolatokon összefolyó szennyezett csapadékvizeket csak hordalék- és olajfogón keresztül lehet a befogadóba juttatni.

(7) Védőtávolságok:

Csapadécsatorna (épület alapjától) 3,0 m

(8) A vezetékek közötti legkisebb vízszintes távolság

(MSz 7487/2 szerint)

méreték m-ben

| Vezeték megnevezése                 | Víz-vezeték | Csatorna | Közép-feszültségű kábel | Távközlő vezeték (védőszerkezetben) | 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                                 | -                  |

### Villamosenergia-hálózatok

**16.§** (1) 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.

(2) Föld feletti 0,4 kV-os légekábel hálózatok esetében a nyomvonal két oldalán szükséges biztonsági sáv a tengelyvonalától mérve 1,0 méteres függőleges síkokig terjed.

(3) 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.

(4) 10/0,4 kV-os transzformátorállomások telepítésénél ki kell építeni a közvetlen közterületi kapcsolatot, darus teherautóval történő megközelítést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot és itt 5,0 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.

(5) A közép-feszültségű hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó szakági hatályos törvény (2007. évi LXXXVI. tv.) és a 122/2004.(X.15.) GKM rendelet előírásait.

### Távközlési hálózatok

**17.§** (1) A távközlési hálózatok, föld alatti kábelek és alépítmények a 2003. évi C. törvény, és a MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen 1,0 méteres távolságú függőleges síkokig terjed.

(2) Hálózatbővítést a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével kell megoldani.

- (3) A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a terület 100%-os ellátását kell szolgálnia.
- (4) Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is.
- (5) A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok a gyalogos közlekedés területsávjában építendőek.
- (6) Nyilvános távbeszélő állomást a kereskedelmi-szolgáltató épületek közterületi frontján kell elhelyezni.

### **Gázvezeték hálózatok**

**18.§** (1) Földgázszállító vezetékhalozatok, 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:

nagynyomású hálózatoknál

**20,0 – 20,0 m**

kisnyomású hálózatoknál

**2,0 – 2,0 m**

(2) Földgázhalozatok részére a közutak burkolata alatt a MSz 7487. számú szabványban rögzített, az útpálya tájolása szerinti „hideg” oldali közműsávot az egyéb közművezetésektől 1,0-1,0 méteres védőtávolsággal biztosítani kell.

### **Záró rendelkezések**

**19.§.** (1) Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetés napját követő hónap első napján lép hatályba.

(2) A szabályzat rendelkezéseit a hatályba lépést követően indított építési ügyek elbírálásánál kell alkalmazni.

**Verbai Lajos**  
polgármester

**dr. Neszteli István**  
j e g y z ő

**A kihirdetés napja:** Budapest, 2008. március 21.

**A hatályba lépés napja:** Budapest, 2008. április 1.

**1.sz. melléklet****FOGALOMMEGHATÁROZÁSOK**

E rendelet alkalmazásában:

**Irányadó telekhatár**

Az ütemezett telekalakítás következtében vált szükségessé az irányadó telekhatár bevezetése, amely valamely közbenső telekállapot eléréséhez alkalmazandó, ám a végső telekállapot elérése során (mivel további szabályozás érinti) teljes egészében közterületre kerül, és elveszti hatályát.