

**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**

(módosításokkal egységes szerkezetben)<sup>1</sup>

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 építmény-magasság	legkisebb telek mérete	legkisebb kötelező zöldfelület

- (2) A szabályozási terv irányadó elemeit minden további tervi elem képezi, amelyek jellemzően:

<sup>1</sup> Módosította a 27/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelet.

- 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-művek 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 is
- a 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. növénytársulás, faj/fajta, sem védendő egyed nem található.
  - b) A meglévő növényzet védelmét és a zöldfelületi előírásokat a Zöldfelületek kialakítása c. fejezet tartalmazza.
- (7) Hatályon kívül helyezve.
- (8) A kulturális örökség védelme:
- a) Hatályon kívül helyezve.
  - 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 közművezetékek hálózatok, azok műtárgyai és létesítményei a nyomvonaltengeletől 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) A beépítésre szánt területen építési engedély csak a vezetékes vízellátás ingatlanra történő bekötését követően adható.
- b) Házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózatra való rákötést követően engedélyezhető.
- c) A mértékadó külső tűzvíz szükségletet a 35/1996. (XII. 29.) BM rendeletben foglalt OTSZ szerint a hálózaton biztosítani kell.
- d) Az ivóvízhálózaton a védeni kívánt létesítménytől max. 100,0 m közúton mért megközelítési távolságra föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.
- e) 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.
- f) 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) A tervezett létesítményeket az elválasztott rendszerű szennyvízcsatorna hálózat megvalósítása után lehet megépíteni.
- b) Csapadékvizet a szennyvízelvezető hálózatba vezetni tilos.
- c) Védőtávolságok  
Gravitációs csatorna (épület alapjától)    3,0 m

(12) Csapadékvíz elvezetés

- a) A tervezett feltáró úton kétoldali kiemelt szegély és zárt csapadékcsatorna építendő.
- b) Szennyvizet a csapadékcsatornába vezetni tilos.
- c) A területen bármilyen jellegű tereprendezési munka csak építési hatósági engedély alapján végezhető.
- d) A tisztántartott burkolatokon összefolyó, szennyező anyag mentes csapadékvíz – kivéve a gépjárművek számára kialakított burkolt felületeket – a létesítmények zöldfelületein elszívárogatható, vagy közvetlenül a közcsatornába vezethető.
- e) A létesítmények területén a gépjárművek közlekedésére és parkolására szolgáló burkolatokon összefolyó csapadékvizeket csak olaj-iszapfogó műtárgyon keresztül lehet a befogadóba juttatni.
- f) Védőtávolságok  
Csapadékcsatorna (épület alapjától)    3,0 m

(13) Villamosenergia-hálózatok

- a) 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.

tést, önálló épület esetében a körüljárhatóságot és itt 5,0 méteres védőtávolságot kell figyelembe venni.

- d) A közép feszültségű 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 síkig 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) Hatályon kívül helyezve.
- f) Hatályon kívül helyezve.

(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)

méreték m-ben

Vezeték megnevezése	Vízvezeték	Csatorna	Középfeszültségű kábel	Távközlő vezeték	Gáz-elosztó 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 zóldsávot kell biztosítani, mely lomblevelű fasorral fásítandó.

- (3) Közútcsatlakozás részletes előírásai
- Ingatlanonként max. két közúti csatlakozás megtartható vagy létesíthető legfeljebb egy személygépkocsi és egy személy- és tehergépkocsi behajtó részére, 6 m szélességgel.
  - 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.
  - A Megyeri útról közútcsatlakozás nem létesíthető.
- (4) Parkolás
- 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.
  - Tehergépjárművel csak elkülönített és kijelölt parkolóhelyeken lehet parkolni.

## **5. §**

### **Telekalakításra vonatkozó általános rendelkezések**

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

## **6. §**

Hatályon kívül helyezve.

## **7. §**

Hatályon kívül helyezve.

## **BEÉPÍTÉS ÉS ZÖLDFELÜLETI KIALAKÍTÁS**

### **8. §**

#### **Szabadonálló beépítés kialakítására vonatkozó előírások**

- A ingatlanonként egy szabadonálló épület helyezhető el. Ha a telek a megengedett legkisebb telekméret többszöröse, akkor annyi épület helyezhető el, ahány telkekre lenne osztható az ingatlan.
- 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.
- 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.
- 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.
- Az előkert megengedett legkisebb mérete: 5,0 m.
- 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.
- 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) Hatályon kívül helyezve.
- (4) A műanyag gyeprácsos burkolat 25 %-a számítható be a zöldfelületbe.
- (5) Hatályon kívül helyezve.
- (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.....