

Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Jegyzője

6/169/5/2011.  
Budapest, ..... 2011 JÚN 16. ....

**Tárgy:** A Bp. Föv. X. ker. Kőb. Önk. Képviselő-testületének .../2011. (...) önkormányzati rendeletének megalkotása a Budapest X. kerület, Városszéli telep – Jászberényi út – 42541 hrsz-ú véderdő terület – Tündérfürt utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 10/2004. (IV. 22.) rendelet hatályon kívül helyezéséről

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Budapest X. kerület, Városszéli telep – Jászberényi út – 42541 hrsz-ú véderdő terület – Tündérfürt utca által határolt területre jelenleg a 10/2004. (IV. 22.) rendelettel jóváhagyott TRT/X/57. tt. számú Kerületi Építési Szabályzat és Kerületi Szabályozási Terv (KSZT) hatályos. A tömb a Fővárosi Szabályozási Keretterv (FSZKT) szerint L4-es intenzív kertvárosias lakóterület keretövezetbe tartozik.

A terület alapvetően beépült, viszont átalakulása, a meglévő telkek továbbosztása, az épületek bővítése, az új telkek beépítése során keletkező újabb fejlesztési igények jelentős többletterhelésre adnak lehetőséget a hatályos terv alapján. Az ebből származó konfliktusok (közlekedési, környezeti, stb.) a beadott építési engedélyek, és a tervtanácsai bemutatások révén régóta ismeretesek az Önkormányzatnál.

A Kerületi Építési Szabályzat és Kerületi Szabályozási Terv áttekintése során megállapítást nyert, hogy a rendelet több előírása eltér a hatályos magasabb szintű jogszabályban foglalt előírásoktól. A leglényegesebb eltérés, hogy a létesíthető lakásszámot sajátos számítással írja elő kiszámítani:

„18. § (7) A kialakítható lakásszámra vonatkozó előírások:

a) Szabadon álló, és a sorház jellegű szabadon álló beépítés esetén:

- az előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telken, legfeljebb hatlakásos lakóépület;
- az előírt legkisebb kialakítható telekméretnél nagyobb méret telken legfeljebb összesen, a megengedett legnagyobb szinterület 100-zal való osztásából adódó egész számú, de legfeljebb tizennégy lakás,
- és egy egyéb fő rendeltetés helyezhető el.

b) Iker jellegű szabadon álló beépítés esetén, egy telken legfeljebb négy lakás és egy egyéb fő rendeltetés helyezhető el.”

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. Rendelet (a továbbiakban: OTÉK) 13. § (1) bekezdése szerint:

„A kertvárosias lakóterület laza beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) A kertvárosias lakóterületen elhelyezhető:

1. legfeljebb négylakásos lakóépület,”

„(3) A kertvárosias lakóterületen a 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével kivételesen elhelyezhető:

1. legfeljebb hatlakásos lakóépület,”

„31. § (2) Az egyes építési övezetekben, illetőleg övezetekben a kivételesen elhelyezhető építmények akkor helyezhetők el, ha az építmény az adott területre vonatkozó övezeti előírásoknak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát.”

A Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (a továbbiakban: BVKSZ) 31. § (2) bekezdése szerint:

„A keretövezet területén az építési övezetben meghatározott legkisebb telekméretet meg nem haladó méretű telken a KVSZ megengedheti legfeljebb hatlakásos lakóépületek elhelyezését ....”

Kőbánya területére jelenleg nincs hatályos Kerületi Városrendezési Szabályzat, tehát nemhogy tizennégy lakás, hanem hat lakás sem helyezhető el telkenként.

Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Étv.) 9. § (10) bekezdés a) pontja értelmében nem kell alkalmazni a településrendezési eszközök véleményezési eljárásáról szóló 9. § (2)-(7) bekezdésben foglalt rendelkezéseket a településrendezési eszköz

aa) magasabb szintű jogszabály rendelkezésével ellentétes rendelkezésének, előírásának hatályon kívül helyezése esetén.

A fentiekben részletezett jogi ellentmondások miatt indokolt a KSZT hatályon kívül helyezése.

Érvényes Kerületi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv (KSZT) hiányában az egyéb, magasabb szintű jogszabályok együttesen határozzák meg a létesítés építésjogi feltételeit, a következők szerint:

- Az Étv. 18. § (2) bekezdése határozza meg az illeszkedés szabályait. E szerint, ha egy adott területre nincs hatályban helyi építési szabályzat, illetőleg szabályozási terv, építési munkát és egyéb építési tevékenységet végezni csak akkor lehet, ha a célzott hasznosítás jellege, a kialakuló telek mérete, a tervezett beépítés mértéke – beépítettség és építménymagasság – valamint módja, rendeltetése (területfelhasználása) illeszkedik a meglévő környezethez.
- Az OTÉK 25. §-a rögzíti a beépítésre szánt területek építési használatának megengedett felső határértékeit, mely szerint kertvárosias lakóterületen a megengedett legnagyobb beépítettség 30 %, a legkisebb zöldfelület aránya 50 %, a megengedett legnagyobb szintterületsűrűség 0,6, illetve a megengedett legnagyobb építménymagasság <7,5 m.
- A Kerületi Városrendezési Szabályzat (KVSZ) elfogadásáig a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzat (BVKSZ) általános rendelkezéseit az átmeneti rendelkezéseivel (61. §) együtt kell alkalmazni. E szerint a 800 m<sup>2</sup> legkisebb területű telekre vonatkozóan a legnagyobb megengedett beépítés mértéke 25 %, a legkisebb zöldfelületi mérték 60 %, illetve a legnagyobb megengedett építménymagasság 5,0 m oldalhatáron álló, illetve 8,0 m a szabadon álló, és ikres beépítésnél.

Mivel a vonatkozó 10/2004. (IV. 22.) rendelet hatályba lépése 2004. május 1-jén történt, az Étv. szerinti 7 év már lejárt, így e tekintetben kártalanítási igény nem merülhet fel.

Az Étv. kártalanítási szabályai szerint „Ha az ingatlan rendeltetését, használati módját a helyi építési szabályzat, illetőleg a szabályozási terv másként állapítja meg (övezeti előírások változása) vagy korlátozza (telekalakítási vagy építési tilalom), és ebből a tulajdonosnak,

haszonélvezőnek kára származik, a tulajdonost, haszonélvezőt kártalanítás illeti meg”. „Ha az ingatlanhoz fűződő korábbi...építési jogok keletkezésétől számított 7 éven belül kerül sor e jogok megváltoztatására vagy megszüntetésére, a tulajdonosnak – kérelmére – kártalanítás jár. A 7 év eltelte után csak a használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti.” /30. § (1), (3) bekezdés)/

A Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (KVSZ) egyeztetés alatt álló és várhatóan még ez évben elfogadásra kerülő üteme a teljes kerület vonatkozásában egységes elvek szerint szabályozza majd e területek beépítési lehetőségeit.

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a javaslatot 2011.május 26-i ülésén elfogadta.

### **Rendeletalkotási javaslat:**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az előterjesztés 1. mellékletében foglalt önkormányzati rendeletet a Budapest X. kerület, Városszéli telep – Jászberényi út – 42541 hrsz-ú véderdő terület – Tündérfürt utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 10/2004. (IV. 22.) rendelet hatályon kívül helyezéséről.

**Budapest, 2011. május 27.**

  
**Dr. Szabó Krisztián**  
jegyző

**Melléklet:** - rendeletervezet  
- hatályos rendelet és szabályozási terv

*Handwritten initials: seb 66*

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2011. (.....) önkormányzati rendelete**

**a Budapest X. kerület, Városszéli telep – Jászberényi út – 42541 hrsz-ú véderdő terület – Tündérfürt utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 10/2004. (IV. 22.) rendelet hatályon kívül helyezéséről**

**1. §** Hatályát veszti Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Városszéli telep – Jászberényi út – 42541 hrsz-ú véderdő terület – Tündérfürt utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 10/2004. (IV. 22.) rendelete.

**2. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Kovács Róbert**

**Dr. Szabó Krisztián**

**A kihirdetés napja:** 2011. ....

**A hatályba lépés napja:** 2011. ....

## **10/2004. (IV. 22.) Budapest Kőbányai Önkormányzat rendelete**

### **a Budapest X. kerület, Városszéli telep – Jászberényi út – 42541 hrsz-ú véderdő terület – Tündérfürt utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról**

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

#### **Általános rendelkezések**

**1. § (1)** A rendelet természetben a Budapest X. kerület Kőbánya, Városszéli telep, Jászberényi út, 42541 hrsz-ú véderdőterület, Tündérfürt utca által határolt területre vonatkozik (továbbiakban: a terület).

(2) A rendelet előírásai a Szabályozási Tervlappal együtt érvényesek.

#### **A Szabályozási Terv elemei és eltérési szabályok**

**2. § (1)** 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 a 36/2002. (III. 7.) Kormányrendelettel módosított 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 tervlapon e rendelet előírásaiban foglaltaknak megfelelően szabad.

(2) A Szabályozási Terv kötelező elemei az alábbiak;

a) Tervezési terület határa.

b) Szabályozási vonal.

c) (Építési)övezet határa.

d) Elővásárlási joggal terhelt terület.

e) Kisajátítással terhelt terület.

f) Nem közlekedési célú közterület.

g) Építési hely és határa.

h) Építési övezet (vagy övezet) jele.

(a BVKSz jel - X. ker. - övezet jele)

BVKSZ jel X. ker.-öv. jel	Beépítés módja	Legnagyobb beépítés mértéke	Legnagyobb szintterületi mutató	Legnagyobb szin talatti beépítés mértéke
	Legnagyobb építmény-magasság	Legkisebb telek mérete	Legkisebb kötelező zöldterület	Legnagyobb homlokzat-magasság

i) Jelentős szintbeni gépjárműparkoló határa, férőhelyszáma.

j) Gyalogút.

k) Kerékpárút.

l) Zajvédelem vonala.

m) Kötőtpályás tömegközlekedés.

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

a) Az alaptérkép elemei.

b) Javasolt megszüntetés.

(4) A Szabályozási Tervtől való eltérés:

a) A kötelező elemek beépítési mutatóitól  $\pm 5$  %-kal eltérni a kerületi Főépítész által működtetett (szak)bizottság véleménye alapján, annál nagyobb mértékben eltérni csak a terv módosításával lehetséges.

b) Az irányadó elemektől a terv módosítása nélkül (elvi-) építési engedélyezési eljárásban el lehet térni.

### Az előírások alkalmazása

**3. § (1) Iker jellegű, szabadonálló beépítés:** a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint kialakított főrendeltetésű épület, mely a szomszédos, közös határoló fal mentén csatlakozó, két önálló rendeltetési egységből áll.

(2) **Sorolt jellegű szabadonálló beépítés:** a szabadonálló beépítési mód szabályai szerint kialakított főrendeltetésű épület, mely a szomszédos, közös határoló fal mentén csatlakozó, több önálló rendeltetési egységből áll.

### Az elővásárlás jogintézményének rendelkezései

4. § Az önkormányzat az Étv. 25. §-a alapján az alábbi ingatlanokra elővásárlási jog elrendelését állapítja meg:

Az ingatlan címe	Hrsz	Jelenlegi használat	Elővásárlás célja	Elővásárlás érdekeltje
Hárslevelű utca Rézvirág utca	42526/364	ker-i. szolg. épülettel beépített	meglévő oktatási intézmény bővítése	X. Kerületi Önkormányzat
Jászberényi út 87. Bársonyvirág utca	42526/411	lakóépülettel beépített	alapintézmény elh.	X. Kerületi Önkormányzat
Bársonyvirág utca	42526/410	lakóépülettel beépített	alapintézmény elh.	X. Kerületi Önkormányzat
Jászberényi út 75.	42526/158	lakóépülettel beépített	közútfejlesztés	Fővárosi Önkormányzat
Jászberényi út	42526/159	lakóépülettel beépített	közútfejlesztés	Fővárosi Önkormányzat

### A kisajátítás sajátos jogintézményének rendelkezései

5. § Az önkormányzat az Étv. 26. §-a alapján az alábbi ingatlanokat kisajátítja:

Az ingatlan címe	Hrsz	Jelenlegi használat	Kisajátítás célja	Kisajátítás érdekeltje
	42526/108	lakóépülettel beépített	meglévő oktatási intézmény bővítése	X. Kerületi Önkormányzat

### A települési környezet védelmére vonatkozó általános rendelkezések

6. § (1) A föld védelme

a) A terület szennyeződés érzékenységi besorolása a 33/2000.(III. 17) Kormányrendelet 2/1. sz. melléklete szerint: „B” érzékeny.

A területen csak a besorolásnak megfelelő tevékenység folytatható.

b) Építés előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld letermeléséről, szakszerű tárolásáról és a zöldfelület-építésben való felhasználásáról az építetőnek gondoskodni kell.

c) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, töltőföld nem használható, minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem használható fel.

d) A területen talajszennyezést okozó szolgáltató tevékenység nem folytatható.

## (2) A vizek védelme

A területen új létesítményt elhelyezni csak a közcatorna hálózatba vezetett szennyvízelvezetési rendszer kiépítésével lehet.

## (3) A levegő védelme

a) Az épületek fűtését csak gáz- vagy elektromos üzemű berendezésekkel kell megoldani.

b) A légszennyezések elkerülése érdekében be kell tartani a levegő védelmével kapcsolatos egyes szabályokról szóló 21/2001. (II. 14.) Kormányrendelet, valamint a légszennyezettségi határértékekről, a helyhez kötött légszennyező pontforrások kibocsátási határértékeiről 14/2001. (V. 9.) KöM-EüM-FVM együttes rendelet rendelkezéseit.

## (4) Zaj és rezgésvédelem

a) A területen új létesítmény a zaj és rezgésvédelmi határértékek megállapításáról szóló 8/2002.(III. 22.) sz. KöM-EüM együttes rendelet lakóterületekre vonatkozó határértékeinek túllépésével nem helyezhető el.

b) Üzemi tevékenységből és építési munkából eredő zajterhelés nem haladhatja meg fenti zajvédelmi rendelet vonatkozó határértékeit.

c) Szabályozási tervben jelölt helyeken zajvédelmet kell megvalósítani (zajvédő fal, zajelnyelő felületek stb. együttes alkalmazása) legkésőbb bármely közúti vagy vasúti fejlesztés esetén.

d) Szabályozási terven jelölt helyeken a közforgalmi utak és vasút felé nyíló állandó emberi tartózkodásra szolgáló helyiségek nyílászáróit legalább 15 dB zajgátlással kell kialakítani.

## (5) Hulladékkezelés

a) A kommunális hulladék zárt gyűjtéséről és elszállításáról gondoskodni kell.

b) Bármely tevékenység végzése során keletkező veszélyes hulladéknak minősülő anyagok elkülönített zárt, fedett tárolóban való átmeneti gyűjtéséről, a szakszerű és bizonylatolt módon történő elszállításáról gondoskodni kell.

## (6) Az élő természet védelme

a) A tervezési területen teljes védelmet szükségessé tevő állat- ill. növénytársulás, sem védendő egyed nem található.

b) A meglévő növényzet védelmét és a zöldfelületi előírásokat a Zöldfelületek kialakítása fejezet tartalmazza.

## (7) A kulturális örökség védelme

Régészeti örökség védelem

a) A terület nyilvánított régészeti lelőhely.

b) A területen végzett építési engedélyezési eljárások során a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal Igazgatási és Hatósági Igazgatóságát minden esetben szakhatóságként az engedélyezési eljárásba be kell vonni.

c) A régészeti örökség védelme érdekében a területen bármely földmunka megkezdése előtt a Budapesti Történeti Múzeummal egyeztetni szükséges.



## Közművesítés

**7. § (1)** A tervezési terület közvetlen határvonalait érintő közművezeték hálózatok, annak műtárgyai és létesítményei a nyomvontengelytől 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 tervezett létesítményeket teljes közművesítéssel kell ellátni.

(4) A közműhálózatot közterületen kell megépíteni a folyamatos hozzáférhetőség biztosítása mellett az MSz 7487/2-80. sz. szerint.

(5) Házi vízbekötés csak az elválasztott rendszerű szennyvíz-csatornahálózatra való rákötést követően engedélyezhető.

(6) A vízellátó hálózatot körvezeték rendszer szerint kell megépíteni.

(7) A hálózaton föld feletti tűzcsapokat kell telepíteni.

(8) A csapadékvíz elvezetést zárt csatorna, illetve nyílt, burkolt árokhálózat kiépítésével kell megoldani.

(9) A tervezett parkolók területéről lefolyó csapadékvizet a Rákos-patak vízvédelme érdekében olaj-izszapfogón keresztül kell a közcsatornába vezetni.

(10) A területen épületen belül és kívül tereprendezési és feltárási munkát csak hatósági engedély alapján szabad végezni.

(11) Védőtávolságok: MSz 7487/2 szerint

Vízvezeték védőtávolsága épület alapjától

D 300 mm                   ig       **3,0 m**

D 300 – 700 mm        ig       **5,0 m**

Csatornahálózat védőtávolsága épület alapjától

gravitációs csatornánál       **3,0 m**

(nyomott szennyvízvezetésekre a vízálózat előírásai érvényesek)

(12) Villamosenergia-hálózatok

*a)* A villamosenergia szállítására és átalakítására szolgáló föld alatti kábelhálózatok, föld feletti távvezetékek, villamos szabadvezetékek, erőművek, alállomások és villamosművek a 2/1979. (I. 26.) sz. NIM és az IpM 11/1984. (VIII. 22.) számú törvényerejű rendeletben, továbbá a MSz 151, a MSz 172 és a MSz 7487 számú magyar szabványokban rögzített biztonsági övezettel rendelkeznek.

*b)* Föld feletti 20 kV-os villamos energiát szállító szabadvezeték hálózatoknál biztonsági felfüggesztés esetén a védőtávolság a nyomvonal mindkét oldalán a szélső vezetékektől mérve **2,5 méteres** függőleges síkig terjed.

c) A föld alatti 10 kV-os; 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.

d) 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.

e) A középfeszültségű hálózatok és berendezések további tervezési és kivitelezési munkái során be kell tartani a vonatkozó 1994. évi XLVII. törvény, illetve a 34/1995. (IV. 5.) Kormányrendelet és az 1/1967. (IV. 28.) sz. NIM rendelet előírásait.

#### (13) Távközlési hálózatok

a) A távközlési hálózatok, föld alatti kábelek és alépítmények a vonatkozó 1997. évi LXXVIII. törvény, a 253/1997. (XII. 20.) Kormányrendelet, a 2001. évi XL. törvény értelmében, valamint a 29/1999. (X. 6.) KHVM rendelet és az MSz 7487. szabvány előírásai szerint rögzített biztonsági övezete a nyomvonal két oldalán, arra merőlegesen **1,0 méteres** távolságú függőleges síkokig terjed.

b) Hálózatbővítések esetében a területfejlesztés igényeihez igazított, a jelenlegi adottságoknak megfelelően az MSz 7487. szabvány előírásai szerint a közterületeken a meglévő távközlési alépítmények felhasználásával, és/vagy új csőhálózat kiépítésével és megszakító létesítmények telepítésével nyílik lehetőség. A tervezett alépítményi csőszámnak és megszakító létesítményeknek a terület 100%-os ellátását kell szolgálnia. Ide kell elhelyezni az alközpontokat összekötő törzs- és átkérő kábelhálózatokat is. A távbeszélő állomásokhoz csatlakozó elosztóhálózatok részére a gyalogos közlekedés területsávjában az alépítményi műtárgyak kiépíthetők minden utcában.

c) Nyilvános távbeszélő állomás elhelyezését a megvalósítandó kereskedelmi-szolgáltató épületek közterületi frontján lehet megvalósítani.

d) Légvezetékes távközlési hálózat a szabályozási területen nem építhető.

e) Mobil távközlésre szolgáló újabb bázisállomások vagy adótoronyok közterületi elhelyezése nem megengedett.

#### (14) Gázvezeték hálózatok

a) Földgázszállító vezeték-hálózatok, gázfogadó állomások, körzeti és ipari gáznyomásszabályozó berendezések biztonsági övezeteit az IpM 6/1982. (V. 6.) számú törvényerejű, valamint a GOMBSZ rendeletei, 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	<b>5,0 – 5,0 m</b>
növelt kisnyomású hálózatoknál	<b>2,0 - 2,0 m</b>

nagyközép/növelt kisnyomású körzeti

nyomásszabályozó berendezés esetében

**10 x 10m-es terület**

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

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

#### **8. § (1) Vasúti területek:**

a) MÁV Budapest – Hatvan – Miskolc vasútvonal területe,

b) MÁV Budapest – Újszász – Szolnok vasútvonal területe.

#### **(2) Az utak kategóriai besorolása:**

<b>Neve</b>	<b>Szabályozási szélessége</b>	<b>Kategóriája</b>	<b>Tervezési besorolása</b>
Jászberényi út (Tündérfürt u.- Külső keleti körút közötti szakasz)	Jelenlegi telekhatárok között, kialakult állapot <b>31,0-38,0 m</b>	Főút, I. rendű főút	B. III. a. C.
Tündérfürt utca (Jászberényi út – Külső keleti körút közötti szakasz, 4. sz. főút fővárosi bevezető szakasz)	Jelenlegi telekhatárok között, kialakult állapot <b>25,0 m</b>	Főút, I. rendű főút	B. III. a. B.
Bársonyvirág utca, Hárslevelű utca, Magyarfalva utca, Vadszőlő utca, Vörösfenyő utca, Zöldpálya utca	Jelenlegi telekhatárok között, kialakult állapot <b>12,0-16,0 m</b>	Mellékút, kiszolgáló út	B. VI. d. D.
Bojtocska utca, Borsika utca, Dombhát utca, Köszméte utca, Lángvirág utca, Legényrózsa utca, Rézvirág utca, Szellőrózsa utca,	Jelenlegi telekhatárok között, kialakult állapot <b>8,0-10,0 m</b>	Mellékút, kiszolgáló út	B. VI. d. D.

(3) A Jászberényi út (42526/2) hrsz-ú közterületéhez csatolható a tervezett kiépítésénél a (42523/1) hrsz-ú – MÁV Budapest - Hatvan - Miskolc vasútvonal – közterületből az 5,0 m széles Bársonyvirág utca és Jászberényi út 95. szám közötti, kiugró területrészt.

(4) A közlekedés célra igénybe nem vett területeket zöldfelületként kell kialakítani és azt az utca, vagy tér egészére vonatkozó közterület-rendezési, kertépítészeti terv alapján kell megvalósítani.

#### **(5) Közútcsatlakozás részletes előírásai**

a) Ingatlanonként egy közúti csatlakozás megtartható, vagy létesíthető.

b) Iker jellegű szabadonálló beépítésű ingatlanokon a használatnak megfelelően legfeljebb két közúti csatlakozás létesíthető.

c) A Jászberényi út felől közútcsatlakozás, csak a más közterületről nem kiszolgálható ingatlanokhoz létesíthető.

d) Egy-egy közúti csatlakozás legfeljebb 4,5 m széles lehet.

(6) Parkolás:

a) Az OTÉK által számított parkoló férőhelyeket

- új épület építésénél 100 %-ban,
  - meglévő épületnél lakásokhoz 100 %-ban,
  - egyéb nem lakófunkcióhoz legalább 50 %-ban
- telken belül kell biztosítani.

b) A lakásokhoz tartozó parkolóhelyeket épületben kell elhelyezni.

c) Egy ingatlanon legfeljebb 10 férőhelyes felszíni parkoló létesíthető nem lakó funkcióhoz, a közterület felőli oldalon, az előkert egy részén, a parkoló állások felületének gyeprácsos kialakításával.

### **Telekalakításra vonatkozó általános rendelkezések**

**9. §** (1) A meglévő telkek összevonhatók és az övezeti előírások szerint újra alakíthatók.

(2) A területen csak olyan telekredezés végezhető, amely az előírásoknak megfelel, vagy amely esetben az előírásoktól való eltérés csökken.

(3) Új nyeles telkek csak akkor alakítható ki, ha a kialakítandó telkek közterületről, vagy magánútról nem közelíthető meg.

A nyél legkisebb kialakítható szélessége: **3,50 m.**

(4) A meglévő iker-jellegű, szabadonálló beépítéseknél az övezeti előírásoknak megfelelő iker- telkek kialakítása, csak az épület ikres beépítési módnak megfelelő – két önálló rendeltetési egységgé – alakítása, és az egyedi közmű becsatlakozások kiépítése után engedélyezhető.

### **Reklámok, hirdetések, cégek elhelyezésére vonatkozó általános rendelkezések**

**10. §** (1) A0-ás (841\*1189 mm), illetve ezt meghaladó méretű ún. Óriásplakát a területen nem helyezhető el.

(2) Egy telken legfeljebb egy reklámszamló helyezhető el, legfeljebb 2,0 m<sup>2</sup> felületű, és 0,5 m széles reklámfelülettel.

A reklámszamlók legkisebb megengedett telepítési tengelytávolsága 30,0 m.

(3) A homlokzati falsíkkal párhuzamosan elhelyezett hirdető-berendezések, cégfeliratok legfeljebb 2,0 m<sup>2</sup> felületű, és 0,5 m széles reklámfelülettel helyezhetők el.

(4) A közterület fölé kinyúló, a közterületi határvonalra merőlegesen elhelyezett hirdető-berendezések, cégek legfeljebb 0,5 m<sup>2</sup> egyoldali reklámfelülettel helyezhetők el.

### **Rendelkezések a közterületen elhelyezhető építményekre**

**11. § (1)** A terület nem közlekedési célú, 300 m<sup>2</sup>-nél nagyobb közterületein ideiglenes jellegű, kereskedelmi funkciójú – ún. pavilon – épületek az utca, vagy tér egészére vonatkozó közterület-rendezési, kertépítészeti tervben meghatározott helyen, 300 m<sup>2</sup>-enként 1 db épület

a) jegy-, hírlap-, virágárusítás, fagyaltalozó funkcióval,

b) legfeljebb 15,0 m<sup>2</sup> bruttó alapterülettel,

c) legfeljebb 3,50 m építménymagassággal,

helyezhető el.

(2) A közterületeken

a) kör alaprajzú, legfeljebb 0,8 m átmérőjű, és 4,0 m magasságú hirdetőoszlopok legalább 100 m-es tengelytávolsággal,

b) világító hirdető-berendezések csak a fő utak mentén, legfeljebb 2,0 m<sup>2</sup> egyoldali reklámfelülettel, legalább 100 m-es tengelytávolsággal,

c) hirdetőtáblák, legfeljebb 2,0 m<sup>2</sup> egyoldali reklámfelülettel helyezhetők el.

(3) Nem helyezhető el reklámcélú felület

a) a közterület felőli kerítéseken, valamint

b) a felül- és aluljárók építményrészein.

### **Kerítésekre vonatkozó rendelkezések**

**12. § (1)** A közterület felőli kerítések 0,6 m és 2,0 m magasság közötti felületét legalább 75 %-ban áttört, átlátható felületként kell kialakítani, a (2) bekezdésben foglalt kivételekkel.

(2) A közterület felől tömör kerítés a Jászberényi út, és a MÁV Budapest – Újszász – Szolnok vasútvonal menti ingatlanok közterületi határvonalán, legfeljebb 2,0 m magassággal létesíthető.

(3) A 16,0 m-nél kisebb szabályozási szélességű közterületek menti útkeresztezéseknél a telek sarokpontjától mért 6-6 m-en belül a kerítéseket teljes magasságukban áttörten kell kialakítani, e látóháromszögön belül az átlátást zavaró növényzet nem telepíthető.

### **A beépítésre, épület-elhelyezésre és a zöldfelületek kialakítására vonatkozó általános rendelkezések**

#### **Előkert, oldalkert, hátsókert kialakítására vonatkozó előírások a szabadon álló és az ikres beépítési módú területeken**

**13. § (1)** Szabadon álló beépítés esetén az előkert legkisebb mérete:

a) új épület építése esetén 5,0 m,

b) meglévő épület esetén, kialakult állapotnál 3,0 m.

(2) Nyeles telkeknél, a nyél felőli telekhatártól az előkert legkisebb mérete 5,0 m, melyen belül építmény, építményrész nem állhat.

(3) Ikres beépítés esetén az előkert legkisebb mérete:

a) új épület építése esetén 5,0 m,

b) meglévő épület esetén, kialakult állapotnál 3,0 m, valamint

c) a közös, beépített telekhatár mentén az épületek homlokzata a csatlakozási ponttól mért 3,0 – 3,0 m-en belül azonos síkban alakítandó ki.

(4) Az oldalkert mérete – nyeles telkeknél, a visszamaradó telken álló épület, nyél felőli oldalkert mérete – nem lehet kisebb

a) 3,0 m-nél, és

b) a ténylegesen megvalósuló homlokzatmagasság felénél, valamint

c) a szomszédos ingatlan építési hely határától, illetve a szomszédos épülettől a homlokzatmagasság értékének megfelelő távolság biztosítandó.

(5) A hátsókert mérete nem lehet kisebb 6,0 m-nél, és a ténylegesen megvalósuló homlokzat magasságánál.

#### **A kiszolgáló funkciójú épületekre, és a melléképítményekre vonatkozó előírások**

**14. § (1)** Ahol az övezeti előírások lehetővé teszik megengedett a fő rendeltetésű épületek mellett, azokat kiszolgáló, vagy kiegészítő funkciójú épület (kiszolgáló épület), valamint melléképítmények elhelyezése.

(2) A kiszolgáló épület és a melléképítmények csak az építési helyen belül helyezhetők el.

Egy telken csak egy, iker jellegű szabadon álló beépítési módnál legfeljebb két kiszolgáló épület helyezhető el.

(3) Kiszolgáló épület kialakítására vonatkozó előírások:

a) a BVKSz 31. § (8) bekezdésében meghatározott funkciók telepíthetők,

b) új haszonállat tartására szolgáló építmény nem helyezhető el,

c) beépített alapterülete legfeljebb a beépítési mérték 25 %-a,

d) az épület legnagyobb építménymagassága:

- járműtárolás, barkácműhely, háztartással kapcsolatos tárolóépület esetén legfeljebb 3,0 m,

- műterem esetén 4,50 m

lehet.

(4) Melléképítmények csak a BVKSz 24. § (6) bekezdésében meghatározott funkciókkal telepíthetők.

## Zöldfelületek kialakítására vonatkozó előírások

**15. § (1)** A területen a meglévő fák kivágását kerülni kell. Ha egy fát az ingatlan hasznosítása érdekében ki kell vágni, úgy azt – a gyümölcsfák kivételével – legalább a törzsátmérő mértékéig – BVKSz 15.§ (4) bekezdése szerint – pótolni kell.

(2) A kialakuló hátsókerterek területén egybefüggő, intenzív zöldfelületet kell létrehozni.

(3) Az utcai fasorokat ki kell egészíteni, legalább utcánként azonos fajjal. Előzetes helyszíni vizsgálat alapján kell a megfelelő fafajt kiválasztani, illetve dönteni a kétoldali fasor létesítésének lehetőségeiről.

(4) Új beépítés használatbavételi engedélye megadásának feltétele az engedélyezett zöldfelületek megvalósítása.

## Területfelhasználás

### Az építési övezetek, övezetek tagozódása

**16. § (1)** A terület belterület, amely a következő terület felhasználási egységekre oszlik:

a) Beépítésre szánt területek:

**L4-X** Intenzív kertvárosias lakóterület

b) Beépítésre nem szánt területek:

**KL-KT-X** Közlekedési célú közterületek

**KL-VA-X** Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület

(2) Lakóterületek

Intenzív kertvárosias lakóterület amely az alábbi építési övezetekre van felosztva:

**L4-X-AI** jelű, kertvárosias alapintézmény terület,

**L4-X-Fk** jelű, kertvárosi fásított köztér terület,

**L4-X-I/Sz** jelű, intézménnyel vegyes, jellemzően szabadon álló beépítésű terület,

**L4-X-Sz** jelű, jellemzően szabadonálló beépítésű terület.

## Építési övezetek előírása

### A kertvárosias lakóterületek általános előírásai

**17. § (1)** Az építési övezet területén jellemzően szabadon álló beépítési mód szerint szabad épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani, ha az övezeti előírások megengedik ikres beépítési mód is alkalmazható.

(2) Az építési övezetek területén – ha az övezeti előírások másként nem rendelkeznek – a BVKSz 24. §-ában foglaltak közül:

a) lakóépület,

b) szálláshely-szolgáltató épület,

c) közintézmény épület (művelődési-, kulturális-, oktatási-, egyházi-, egészségügyi épület),

d) irodaház,

e) ahol az építési övezet előírásai külön rögzítik, az övezetben maximált értékben meghatározott bruttó szintterületű, önálló kiskereskedelmi épület

helyezhető el.

(3) A (2) bekezdésben meghatározott fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként a (2) bekezdésben felsorolt funkciókon kívül:

a) vendéglátási,

b) kiskereskedelmi,

c) irodai,

d) szolgáltatási,

e) nem zavaró hatású kézműipari és kisipari

funkciók is elhelyezhetők.

(4) Közforgalmú funkciók a lakóépületekben csak a földszinten, alagsorban, vagy pinceszinten létesíthetők.

(5) Az övezet területén a területbiztosítást igénylő főutak irányadó szabályozásának területén

a) az övezetbe sorolásig a későbbi, célzott területfel-használásnak megfelelő bármely építés tilos, valamint

b) a meglévő lakóépületek fennmaradhatnak, azokon új, önálló lakást nem eredményező, legfeljebb egy alkalommal 25 m<sup>2</sup> szintterület növekedéssel járó bővítés, átalakítás, valamint az állagmegóvás kivételével más építési munkát végezni nem lehet.

### **A szabadonálló beépítési módra vonatkozó előírások**

**18. §** (1) Új épület, épületrész legalább 5,0 m-es előkerttel építhető.

A megengedett 3,0 m-es előkerttel csak a meglévő épületek (5) bekezdés szerinti visszaépítése helyezhető el.

(2) Bármely épület közterülettel párhuzamos, tagolatlan homlokzatsíkjá legfeljebb 15,0 m lehet.

Az épület közterülettel párhuzamos homlokzatsíkjának tagolását legalább 5,0 m közterülettel párhuzamos hosszon, 1,5 m közterületre merőleges mélységgel kell kialakítani.

(3) Ahol az övezeti előírások lehetővé teszik a szabadon álló beépítési mód előírásainak megfelelő, sorolt jellegű szabadon álló és az iker jellegű, szabadon álló új épületek elhelyezhetők.

(4) Az iker jellegű, szabadon álló épületek közterület felől látható homlokzatán és tetőfelületein, csak egységes

a) lábazatkialakítás,

b) homlokzatképzés, - színezés, - díszítés,

c) nyílászáró kiosztás, színezés,



d) tetőhajlásszög és tetőhéjalás alkalmazható.

(5) Az iker jellegű, szabadon álló épületek részbeni elbontása esetén, az új épület csatlakozása érdekében az elbontott rész eredeti elhelyezkedésnek – előkert –, tömegarányoknak, tetőformának, homlokzattagolásnak megfelelő visszaépítése kötelező.

(6) Az iker jellegű, szabadon álló épületek bővítésénél a meglévő épületekre vonatkozó (1) – (5) bekezdésekben foglaltakon túl, az új épületrész csak legalább 5 m-es előkerttel, az oldalkert előírásainak figyelembevételével létesíthető.

(7) A kialakítható lakásszámra vonatkozó előírások:

a) Szabadon álló, és a sorház jellegű szabadon álló beépítés esetén:

- az előírt legkisebb kialakítható telekméretnél kisebb telken, legfeljebb hatlakásos lakóépület;
- az előírt legkisebb kialakítható telekméretnél nagyobb méretű telken legfeljebb összesen, a megengedett legnagyobb szintterület 100-zal való osztásából adódó egész számú, de legfeljebb tizennégy lakás,
- és egy egyéb fő rendeltetés helyezhető el.

b) Iker jellegű szabadon álló beépítés esetén, egy telken legfeljebb négy lakás és egy egyéb fő rendeltetés helyezhető el.

### **Az ikres beépítési módra vonatkozó előírások**

**19. §** (1) Ikres beépítési mód esetén a kialakított előkert legkisebb méretének mindkét érintett teleknél azonosnak kell lennie.

(2) Az ikresen kialakított épületek közterület felőli homlokzatsíkjainak a csatlakozási ponttól mért 3,0 – 3,0 m távolságon belül meg kell egyezniük.

(3) Az ikresen kialakított épületek hátsókert felőli csatlakozó homlokzatsíkjai 3,0 m-rel nyúlhatnak túl egymáson a telekbelső felé.

(4) Ikres beépítés esetén, egy telken legfeljebb két lakás, vagy egy lakás és egy egyéb fő rendeltetés helyezhető el.

### **L4-X-AI**

#### **Kertvárosias alapintézmény terület**

**20. §** (1) Az építési övezet területe a kertvárosias lakóterület alapintézményeinek, szabadon álló beépítési mód szerinti elhelyezésére szolgál.

Az építési övezet területén önálló lakóépület nem helyezhető el.

(2) Az építési övezet területén a 16. § (2) bekezdésben meghatározottak közül lakóépület nem helyezhető el.

(3) Az építési övezet területén a (2) bekezdésben meghatározott fő rendeltetésű épületeken belül a fő rendeltetést kiszolgáló helyiségeken kívül önálló rendeltetési egységként – a (2) bekezdésben felsorolt funkciókon kívül – szolgálati lakás elhelyezhető.

(4) Az építési övezet területén az épületeket szabadon álló beépítési mód szabályai szerint kell elhelyezni.

(5) Az építési övezet területén kiszolgáló épületek nem helyezhetők el.

(6) Az építési övezet területén a meglévő lakóépület fennmaradhat, azokon új, önálló lakást nem eredményező, szintterület növekedéssel nem járó, meglévő tömegben belüli átalakítás, valamint az állagmegóvás kivételével más építési munkát végezni nem lehet.

(7) Az építési övezet telke az 1. számú táblázatban foglalt beépítési paraméterekkel építhető be:

### 1. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	Zöldfelületi mértéke	építménymagassága / homlokzatmagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>L4-X-AI</b>	<b>2000</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>1,0</b>	<b>50</b>	<b>35</b>	<b>4,5</b>	<b>7,5/9,0</b>

### L4-X-Fk

### Kertvárosi fásított köztér jellegű terület

21. § (1) A kertvárosias lakóterület önálló, fásított köztér céljára kijelölt területe.

(2) A kertvárosi fásított köztér területén csak:

a) játszókert,

b) pihenőkert,

c) sportkert,

d) köztér

alakítható ki úgy, hogy a területén legalább 100 m<sup>2</sup>-ként egy, nagy lombkoronájú lombos fát kell ültetni.

(3) A kertvárosi fásított köztér területén a szabadon álló beépítési mód előírásainak megfelelően elhelyezhető:

a) a közterületeken elhelyezhető létesítmények a 11. § (1) bekezdés szerint, valamint

b) nyilvános illemhely,

c) játszóház,

d) sportépítmény.

(4) A kertvárosi fásított köztér szint alatt nem beépíthető.

(5) A kertvárosi fásított köztér területén fásított, felszíni parkolóként csak a fásított köztér funkcióhoz számított parkolóhely helyezhető el.

(6) Az építési övezet telkein kiszolgáló épületek és melléképítmények nem helyezhetők el.

(7) Az építési övezet telke a 2. számú táblázatban foglalt beépítési paraméterekkel építhető be:

**2. számú táblázat**

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szint-területi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága / homlokzatmagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>L4-X-Fk</b>	<b>K</b>	<b>K</b>	<b>10</b>	<b>0,1</b>	<b>0</b>	<b>75</b>	<b>3,5</b>	<b>5,0</b>

**L4-X-I/Sz**

**Intézménnyel vegyes, jellemzően szabadon álló beépítésű intenzív kertvárosi lakóterület**

**22. §** (1) Az építési övezet területén jellemzően szabadon álló és ikres beépítési mód szerint szabad épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani.

(2) Az építési övezet területén a 16. § (2) bekezdésben meghatározottak közül:

a) lakóépület,

b) szálláshely-szolgáltató épület,

c) közintézmény épület (művelődési-, kulturális-, oktatási-, egyházi-, egészségügyi épület),

d) irodaház,

e) legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű, önálló kiskereskedelmi épület helyezhető el.

(3) Az előírt legkisebb kialakítható telekméret másfélszeresét nem meghaladó méretű telken legfeljebb egy, fő rendeltetést szolgáló épület helyezhető el.

Az előírt legkisebb kialakítható telekméret másfélszeresét meghaladó méretű telken legfeljebb, két fő rendeltetést szolgáló épület helyezhető el.

Az előírt legkisebb kialakítható telekméret kétszeresét meghaladó méretű telken legfeljebb a telekterület legkisebb kialakítható telekmérettel történő osztásából adódó egész számú, de legalább kettő, fő rendeltetést szolgáló épület helyezhető el.

Az így kialakítandó bármely épület beépítésbe beszámító bruttó alapterülete nem lehet kisebb 120 m<sup>2</sup>-nél.

(4) Az építési övezet telkein a kiszolgáló épületek közül csak a lakófunkcióhoz tartozó:

a) gépkocsi-tárolás,

b) barkácsműhely, és

c) műterem

épületei helyezhetők el, melytől használati mód változás esetén sem lehet eltérni.

(5) Az építési övezet területén a Jászberényi út 42526/158, és /159 hrsz-ú ingatlanokon a meglévő lakóépület fennmaradhat, azokon új, önálló lakást nem eredményező, szintterület növekedéssel nem járó, meglévő tömegben belüli átalakítás, valamint az állagmegóvás kivételével más építési munkát végezni nem lehet.

(6) Az építési övezet telke a 3. számú táblázatban foglalt beépítési paraméterekkel építhető be:

### 3. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága / homlokzatmagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>L4-X-I/Sz</b>	<b>800</b> <b>500 – 800*</b>	<b>20</b> <b>16*</b>	<b>25</b>	<b>0,7</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>3,5</b>	<b>7,5</b>

\* ikres beépítés esetén.

### L4-X-Sz

#### Jellemzően szabadon álló beépítésű intenzív kertvárosi lakóterület

**23. §** (1) Az építési övezet területén épületet elhelyezni, meglévő épületet bővíteni, átalakítani:

a) a szabadon álló,

b) az iker jellegű, szabadon álló,

c) a sorház jellegű, szabadon álló, és

d) az ikres beépítési mód szerint lehet.

(2) Az építési övezet területén a 16. § (2) bekezdésben meghatározottak közül önálló kiskereskedelmi épület nem helyezhető el.

(3) Az építési övezet területén a 16. § (3) bekezdésben meghatározottak közül:

a) vendéglátási,

b) kiskereskedelmi,

c) nem zavaró hatású kézműipari és kisipari

funkciók is elhelyezhetők.

(4) Az előírt legkisebb kialakítható telekméret másfélszeresét nem meghaladó méretű telken legfeljebb egy, fő rendeltetést szolgáló épület helyezhető el.

Az előírt legkisebb kialakítható telekméret másfélszeresét meghaladó méretű telken legfeljebb, két fő rendeltetést szolgáló épület helyezhető el.

Az előírt legkisebb kialakítható telekméret kétszeresét meghaladó méretű telken legfeljebb a telekterület legkisebb kialakítható telekmérettel történő osztásából adódó egész számú, de legalább kettő, fő rendeltetést szolgáló épület helyezhető el.

Az így kialakítandó bármely épület beépítésbe beszámító bruttó alapterülete nem lehet kisebb 120 m<sup>2</sup>-nél.

(5) A nem zavaró hatású kézműipar és kisipar fő rendeltetés funkció, önálló épületben történő kialakítására vonatkozó előírások:

a) beépített alapterülete legfeljebb a beépítési mérték 25 %-a,

b) az épület legnagyobb építménymagassága 4,50 m

lehet.

(6) Az építési övezet telkein kiszolgáló épület és melléképítmények elhelyezhetők.

(7) Az építési övezet telke a 4. számú táblázatban foglalt beépítési paraméterekkel építhető  
be:

## 4. számú táblázat

Az építési övezet jele	a telek megengedett						az épület megengedett	
	legkisebb kialakítható		legnagyobb			legkisebb	legkisebb	legnagyobb
	területe	szélessége	beépítési mértéke	szintterületi mutatója	terepszint alatti beépítési mértéke	zöldfelületi mértéke	építménymagassága / homlokzatmagassága	
	m <sup>2</sup>	m	%	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	%	%	m	
<b>L4-X-Sz</b>	<b>800</b> <b>500-800*</b>	<b>20</b> <b>16*</b>	<b>25</b>	<b>0,7</b>	<b>35</b>	<b>60</b>	<b>3,5</b>	<b>7,5</b>

\* ikres beépítés esetén.

### Övezetek előírása

#### KL-KT-X Közlekedési célú közterületek

**24. § (1)** Az övezetbe tartozik a Jászberényi út és a Tündérfürdő utca területe.

(2) Az övezet területén a BVKSz 51. §-ában foglaltak közül:

- a) közutak, pályatestek,
- b) közúti csomópontok,
- c) gyalogos forgalom területei,
- d) kerékpáros közlekedés területei,
- e) közúti és gyalogos alul-, és felüljárók,
- f) a tömegközlekedés megállóhelyeinek építményei

helyezhetők el.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározottakon túl, csak jelen rendeletben a közterületeken megengedett hirdető berendezések helyezhetők el.

(4) Az övezet területe nem építhető be.

(5) Az övezet területén a meglévő növényállomány fokozott figyelembevételével szabad a közlekedés és a közművek műtárgyait, jelzőberendezéseit, a közlekedési táblákat, valamint a hirdető berendezéseket elhelyezni.

(6) Az övezet területén bármilyen fejlesztés esetén – a meglévő lakóterületek zajszennyezésének védelme érdekében – kötelező zajgátló építmények létesítése a lakóterület felőli oldalon.

**KL-VA-X**  
**Vasúti létesítmények elhelyezésére szolgáló terület**

**25. § (1)** Az övezetbe tartozik a MÁV Budapest – Hatvan – Miskolc és Budapest – Újszász – Szolnok vasúti vonal területe.

(2) Az övezet területén a BVKSz 51. §-ában foglaltak közül:

a) pályatestek,

b) vasúti és/vagy közúti csomópontok,

c) közúti és gyalogos alul-, és felüljárók

helyezhetők el.

(3) Az övezet területe nem építhető be.

(4) Az övezet területén bármilyen fejlesztés esetén – a meglévő lakóterületek zajszennyezésének védelme érdekében – kötelező zajgátló építmények létesítése a lakóterületek felőli oldalon.

**Záró rendelkezések**  
**Hatálybalépés**

**26. § (1)** Jelen rendelet 2004. május 1-én lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével

a) az R - 33.061 ttsz-ú, 1986 július 14-én szabályozási tervként (telekalakítási és beépítési javaslattal) jóváhagyott, Budapest X. kerület, Városszéli telep területére vonatkozó RRT módosítás, valamint

b) az R - 43.012 ttsz-ú, 45/1996. (XII. 17.) számú Ö. K. rendelettel jóváhagyott, Budapest X. kerület, Jászberényi út – Rézvirág utca – Zöld pálya utca – Bársonyvirág utca által határolt területre vonatkozó RRT

hatályát veszti.

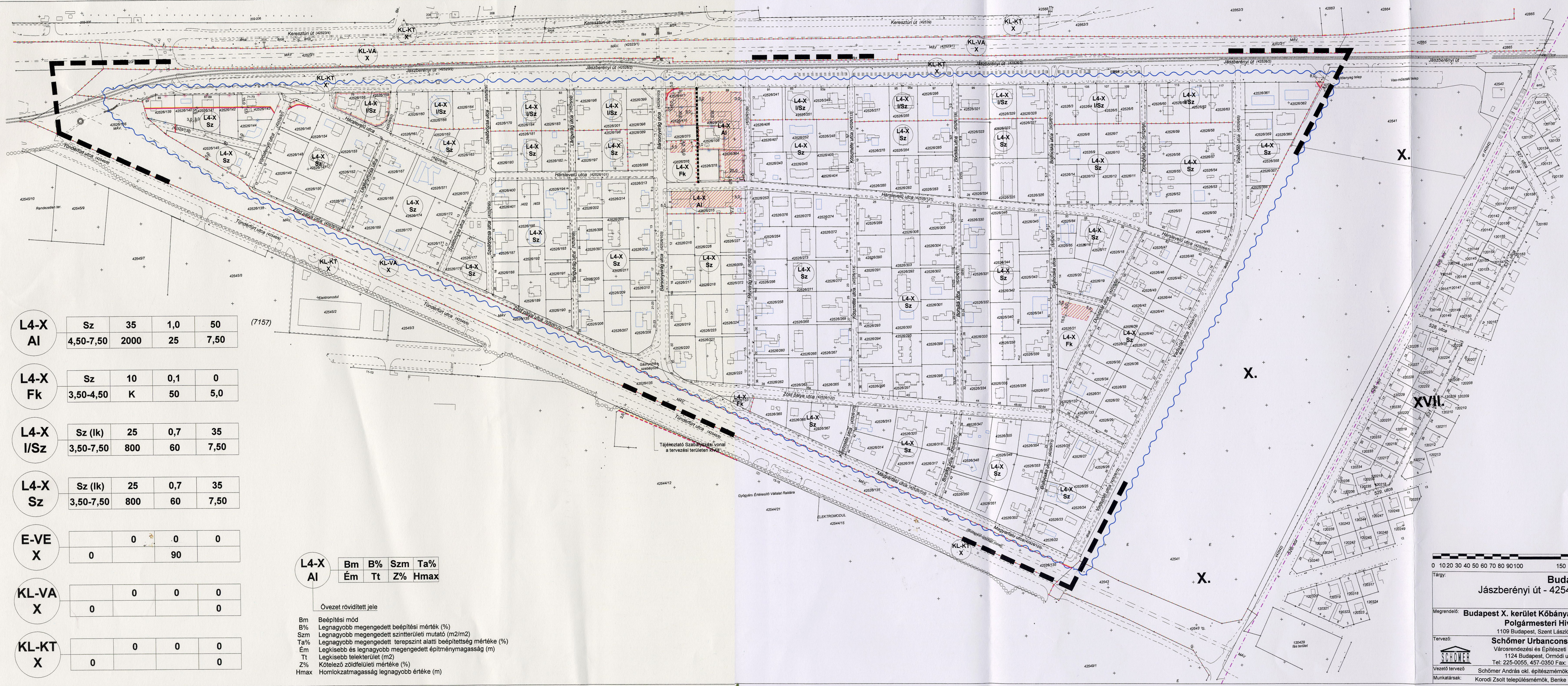
(3) A rendelet kihirdetése a helyben szokásos módon történik.

Andó Sándor  
 polgármester

Dr. Neszteli István  
 j e g y z ő

**A kihirdetés napja:** Budapest, 2004. április 23.

**Hatálybalépés napja:** 2004. május 1.



<b>L4-X</b>	<b>Sz</b>	<b>35</b>	<b>1,0</b>	<b>50</b>
<b>AI</b>	<b>4,50-7,50</b>	<b>2000</b>	<b>25</b>	<b>7,50</b>
<b>L4-X</b>	<b>Sz</b>	<b>10</b>	<b>0,1</b>	<b>0</b>
<b>Fk</b>	<b>3,50-4,50</b>	<b>K</b>	<b>50</b>	<b>5,0</b>
<b>L4-X</b>	<b>Sz (lk)</b>	<b>25</b>	<b>0,7</b>	<b>35</b>
<b>I/Sz</b>	<b>3,50-7,50</b>	<b>800</b>	<b>60</b>	<b>7,50</b>
<b>L4-X</b>	<b>Sz (lk)</b>	<b>25</b>	<b>0,7</b>	<b>35</b>
<b>Sz</b>	<b>3,50-7,50</b>	<b>800</b>	<b>60</b>	<b>7,50</b>
<b>E-VE</b>	<b>X</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KL-VA</b>	<b>X</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>KL-KT</b>	<b>X</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>L4-X</b>	<b>Bm</b>	<b>B%</b>	<b>Szm</b>	<b>Ta%</b>
<b>AI</b>	<b>Ém</b>	<b>Tt</b>	<b>Z%</b>	<b>Hmax</b>

Óvezet rövidített jele

Bm Beépítési mód  
 B% Legnagyobb megengedett beépítési mérték (%)  
 Szm Legnagyobb megengedett szinterületi mutató (m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>)  
 Ta% Legnagyobb megengedett terepszint alatti beépítettség mértéke (%)  
 Ém Legkisebb és legnagyobb megengedett építménymagasság (m)  
 Tt Legkisebb telekterület (m<sup>2</sup>)  
 Z% Kötelező zöldfelületi mértéke (%)  
 Hmax Homlokzatmagasság legnagyobb értéke (m)

### Jelmagyarázat:

- Tervezési terület határa
- Telekhatár vonala
- Meglévő épület vonala
- Új beépítések vonala
- Utak kontúr vonala
- Vasúti jármű sínpárjának tengelyvonala
- Kerülethatár vonala
- Köttőtpályás tömegközlekedési útvonal

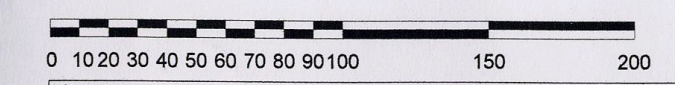
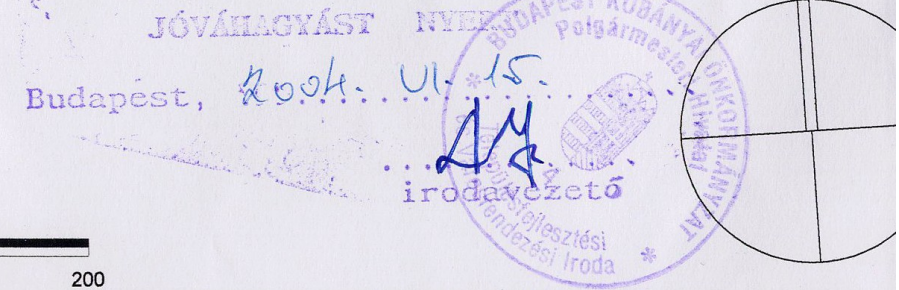
#### A szabályozási terv kötelező elemei:

- Szabályozási vonal
- Óvezet határ
- Elővásárlási joggal terhelt terület
- Kisajátítással terhelt terület
- Építési hely, és határa
- Gyalogút
- Kerékpárút
- Zajvédelem
- Köttőtpályás tömegközlekedés
- \* Kötelező megszüntetés

#### A szabályozási terv nem kötelező elemei:

- \* Javasolt megszüntetés

Ikt.sz.: XI/238/8/2004...  
 A Budapest Köbányai Önkormányzat  
 10/2004.(IV.22) sz. rendelete  
 alapján a szabályozási,  
 területi szám alatt  
 TRT/X157



Tárgy: <b>Budapest X. kerület Kőbánya - Városléti Telep</b> <b>Jászberényi út - 42541 hrsz-ú véderdőterület - Tündérfürdői útca által határolt terület</b> <b>Kerületi szabályozási terve</b>	
Megrendelő: <b>Budapest X. kerület Kőbánya Önkormányzat</b> <b>Polgármesteri Hivatala</b> 1109 Budapesti, Szent László tér 29.	Rajz: <b>Szabályozási terv</b>
Tervező: <b>Schömer Urbanconsult Kft.</b> Városrendezési és Építészeti Műterem 1124 Budapest, Örmödi u. 12. Tel: 225-0055, 457-0360 Fax: 355-4599	Munkarész: Alátámasztó Lépték: M = 1:3000 Dátum: 2004. február
Vezető tervező: Schömer András okl. építészmérnök (TT1 01-01/07/01) Munkatársak: Korodi Zsolt településmérnök, Benke Csaba építész munkatárs	Rajzszám: <b>Sz</b>