

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere**

**Előterjesztés  
a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság részére**

**a Budapest Főváros X. kerület, Keresztúri út – 42844 hrsz. és annak meghosszabbított telekhatára – Rákos patak – 42753 hrsz.-ú telek mentén húzódó belterületi határ által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Budapest Főváros X. kerület, Keresztúri út – 42844 hrsz. és annak meghosszabbított telekhatára – Rákos patak – 42753 hrsz.-ú telek mentén húzódó belterületi határ által határolt terület kerületi építési szabályzata (a továbbiakban: KÉSZ) készítésének kezdeményezéséről szóló 67/2015. (XI. 18.) KKB határozatával döntött a tervezés elindításáról.

A Keresztúri út menti területekre jelenleg a Budapest X. kerület, Rákosvölgyi utca – Keresztúri út – Tűzok utca – Rákos-patak által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 5/2004. (II. 19.) önkormányzati rendelet, valamint a Budapest X. kerület, Keresztúri út – Tűzok utca – Rákos-patak – 42844 hrsz. és annak meghosszabbított telekhatára által határolt terület (Keresztúri út 6-7. zóna) Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 11/2006. (III. 17.) önkormányzati rendelet vonatkozik.

A településrendezésre és az építésügyre vonatkozó jogszabályok változása miatt, valamint a munkahelyi területeken szabályozandó hulladékhasznosítással kapcsolatos előírások hiánya miatt szükséges elsősorban a tervek felülvizsgálata.

A tervezési terület a Keresztúri út és a Rákos-patak által közrezárt területen fekszik. A Keresztúri út mentén jelentős kiterjedésű munkahelyi, üzemi területek találhatók. Déli irányból a Keresztúri út és vasúti területek határolják, keleti és északi oldalán beépítetlen területekhez kapcsolódik. Nyugaton a Rákosvölgyi utcától kertvárosias lakóterületek határolják, de a tervezési területnek ez a széle már sokkal kevésbé intenzíven beépített, mint a Keresztúri út menti területek.

A tervezési terület a területfelhasználás szempontjából jellemzően két nagyobb részre bontható, legnagyobb része gazdasági terület, a Rákos-patak mente pedig közjóléti erdőterület. A gazdasági területek nyugati részén, a Kozma utca vonaláig kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek, míg ettől a vonaltól keletre inkább raktározást és termelést szolgáló gazdasági területek találhatók. A tervezési terület egy része beépítetlen, a beépített részek beépítettsége jellemzően 10-30% közötti.

A helyzetelemzés alapján a tervezési program az alábbi fő elemekre épül:

- a gazdasági területek rendezettségének javítása,
- egységesebb városképet eredményező építési övezetek létrehozása,
- a gazdasági területeken végezhető tevékenységek körének és az egyes végezhető tevékenységek körülményeinek szabályozása, ezáltal a környezetterhelés csökkentése,

- a nyugati irányban szomszédos lakóterületekhez való kapcsolódás és a területfelhasználási átmenet megteremtése,
- ezen területen az intézményi területek átalakulásának elősegítése, melynek keretében valóban intézményi jellegű beépítés és funkciók jöhetnek létre a terület nyugati részén,
- a Rákos-patak menti természetközeli területek megóvása, jelenlegi állapotuk javítása.

A fejlesztési program elvei alapján készült a beépítési javaslat és a helyi építési szabályzat koncepciója is.

Az elkészült vizsgálati munkarészeket, valamint a programjavaslatot a tervező cég munkatársai szóban ismertetik.

## II. Hatásvizsgálat

A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Trk.) 46. § (1) bekezdése szerint a 2014. június 30-áig elfogadott településrendezési eszközök csak 2018. december 31-éig alkalmazhatóak, módosításukra pedig csak 2015. december 31-éig volt lehetőség. Ez alapján a Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (a továbbiakban: KVSZ) már nem módosítható, a KÉSZ önálló kerületi építési szabályzatként fogadható el. Amennyiben elindul a KVSZ felülvizsgálata, akkor nyílik lehetőség a KÉSZ és a KVSZ összedolgozására.

## III. A végrehajtás feltételei

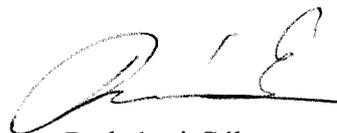
A KÉSZ szakmai egyeztetése a Trk. 32. § (1) bekezdés a) pontja szerinti teljes eljárási rend szabályai szerint történik a kerületi partnerségi egyeztetés mellett.

A programjavaslat elfogadását követően kezdeményezhető a terv közigazgatási egyeztetési eljárása a Trk. VI. fejezete szerint.

## IV. Döntési javaslat

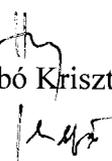
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2016. november „10”.



Radványi Gábor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szabó Krisztián  
jegyző 

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete  
Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának**

**.../2016. (... ..) határozata**

**a Budapest Főváros X. kerület, Keresztúri út – 42844 hrsz. és annak meghosszabbított telekhatára – Rákos patak – 42753 hrsz.-ú telek mentén húzódó belterületi határ által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottsága a Budapest Főváros X. kerület, Keresztúri út – 42844 hrsz. és annak meghosszabbított telekhatára – Rákos patak – 42753 hrsz.-ú telek mentén húzódó belterületi határ által határolt terület kerületi építési szabályzatának programjavaslatát az 1. melléklet szerint elfogadja, és továbbtervezésre alkalmasnak tartja.

Határidő: azonnal  
Feladatkörében érintett: a Főépítészeti Osztály vezetője



**URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.

Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220

E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

**BUDAPEST X. KERÜLET, KŐBÁNYA  
KERESZTÚRI ÚT – BELTERÜLETHATÁR MENTI IPARVÁGÁNY (42843/3 ÉS  
42839/6 HRSZ.-Ú TELKEK) - RÁKOS PATAK – 42753 HRSZ.-Ú TELEK  
MENTÉN HÚZÓDÓ BELTERÜLETI HATÁR ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**



**- TERVEZÉSI PROGRAM -**

MEGBÍZÓ:

BUDAPEST FŐVÁROS X. KERÜLET KŐBÁNYA  
ÖNKORMÁNYZATA

2016. november



**URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.  
Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220  
E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

**BUDAPEST X. KERÜLET, KŐBÁNYA**  
**KERESZTÚRI ÚT – BELTERÜLETHATÁR MENTI IPARVÁGÁNY (42843/3 ÉS 42839/6**  
**HRSZ.-Ú TELKEK) - RÁKOS PATAK – 42753 HRSZ.-Ú TELEK MENTÉN HÚZÓDÓ**  
**BELTERÜLETI HATÁR ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET**  
**KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**TERVEZŐK NÉVSORA**



**URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**  
1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. em. 3.  
Tel/fax: 466-2018, 466-4220  
e-mail: urbanitas@urbanitas.hu,  
honlap: www.urbanitas.hu

Vezető településrendezési  
tervező:

**Berényi Mária**  
Terv. jog.: TT/1É 01-0654

Településrendezési  
tervező:

**Vojnits Csaba Ferenc**  
Terv. jog.: TT 01-6112

Településrendezési  
munkatárs:

**Czeiz Zsuzsa**  
gyakornok

Tájrendezés-, zöldfelületek,  
környezetvédelem:

**Kiss-Polák Andrea**  
K 01-5205; TK 01-5205



**Közlekedés Fővárosi Tervező Iroda Kft.**  
1052 Budapest, Bécsi utca 5.  
Tel.: 235-2000; Fax: 235-2006  
honlap: www.kozlekedes.hu

Közlekedéstervező:

**Rhorer Ádám**  
01-3157 Terv. jog.: K1d-1-Tell



**KÉSZ Közmű és Energetikai Tervező Kft.**  
1016 Budapest, Naphegy utca 26.  
Tel.: 489-0365; Fax: 201-4692  
honlap: www.kestervezo.hu

Energia közművek:

**Hanczár Zsoltné** 01-2418  
Terv. jog.: TRe-T, TRv-T, TRh-T

Vízi közművek:

**Bíró Attila** 01-2456  
Terv. jog.: TRe-T, TRv-T, TRh-T

Ügyvezető:

Berényi Mária



**URBANITÁS Tervező és Tanácsadó Kft.**

1111 Budapest, Stoczek utca 19. IV. emelet 3.

Tel./fax: 06-1-466-2018, 06-1-466-4220

E-mail: urbanitas@urbanitas.hu; Web: www.urbanitas.hu

**BUDAPEST X. KERÜLET, KŐBÁNYA  
KERESZTÚRI ÚT – BELTERÜLETHATÁR MENTI IPARVÁGÁNY (42843/3 ÉS 42839/6  
HRSZ.-Ú TELKEK) - RÁKOS PATAK – 42753 HRSZ.-Ú TELEK MENTÉN HÚZÓDÓ  
BELTERÜLETI HATÁR ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET  
KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA  
TERVEZÉSI PROGRAM**

**TARTALOMJEGYZÉK**

**I. BEVEZETŐ**

**II. ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLAT**

**1. TERVEZÉSI TERÜLET BEMUTATÁSA**

**2. TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA**

- 2.1. Területrendezési tervek
- 2.2. Településrendezési tervek

**3. A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA**

**4. ÖSSZEFOGLALÓ SZAKÁGI VIZSGÁLATOK**

- 4.1. Közlekedési vizsgálat
- 4.2. Közmű vizsgálat
- 4.3. Természeti környezet vizsgálata
- 4.4. Zöldfelületi rendszer vizsgálata
- 4.5. Környezetvédelmi vizsgálat
- 4.6. Katasztrófavédelmi vizsgálat
- Összefoglaló vizsgálat
- Probléma- és értéktérkép

**III. FEJLESZTÉSI PROGRAM**

**5. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMENK ÖSSZEFOGLALÁSA**

**6. A BEÉPÍTÉSI JAVASLAT**

**7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ**

**8. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

- 8.1. Közlekedési javaslat
- 8.2. Közműfejlesztési javaslat
- 8.3. Tájrendezési és zöldfelületi javaslat
- 8.4. Környezetvédelmi javaslat

**IV. MELLÉKLET**



## I. BEVEZETŐ

## BEVEZETŐ

---

A tervezési feladat egy új Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) elkészítése a Budapest X. kerület, Keresztúri út – belterülethatár menti iparvágány (42843/3 és 42839/6 hrsz.-ú telkek) - Rákos patak – 42753 hrsz.-ú telek mentén húzódó belterületi határ által határolt, mintegy kb. 120 ha méretű területre. A tervezési feladat része egy környezeti vizsgálat elkészítése is.

A tervezési terület jelenleg a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Rákosvölgyi utca – Keresztúri út – Túzok utca – Rákos-patak által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 5/2004. (II.19.) önkormányzati rendelete és a Budapest X. kerület, Keresztúri út – Túzok utca – Rákos-patak – 42844 hrsz. és annak meghosszabbított telekhatára által határolt terület (Keresztúri út 6-7. zóna) Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 11/2006. (III.17.) önkormányzati rendelete hatálya alá tartozik.

*A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet átmeneti rendelkezései szerint a ma hatályos tervek legkésőbb 2018. december 31-ig alkalmazhatók.

A településrendezésre és az építésügyre vonatkozó jogszabályok változása, valamint a munkahelyi területekre vonatkozóan a hulladékhasznosítással kapcsolatos előírások hiánya miatt az Önkormányzat döntött a hatályos tervek felülvizsgálatáról, a tervek felülvizsgálatával az Urbanitás Tervező és Tanácsadó Kft.-t bízta meg.

A tervezési feladat az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény, az *Országos Településrendezési és Építési követelményekről* szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet, a *településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről* szóló 314/2012. (IX.8.) Korm. rendelet, a *környezet védelmének általános szabályairól* szóló 1995. évi LIII. törvény és a *kulturális örökség védelméről* szóló 2001. évi LXIV. törvény tartalmi követelményekre vonatkozó rendelkezéseinek figyelembe vételével készül és illeszkedik a kerület térinformatikai rendszeréhez.

Az új KÉSZ igazodik az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott új budapesti Településszerkezeti Tervhez és az 5/2015. (II.26.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzathoz is.

A Kerületi Építési Szabályzat egyeztetése a Trk. 36. § szerinti teljes eljárás keretében történik.

Jelen dokumentáció a készülő terv (KÉSZ) javaslatait foglalja össze, előkészítve a terv államigazgatási egyeztetésének megindításához szükséges önkormányzati döntéshozatalt.



## II. ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLAT

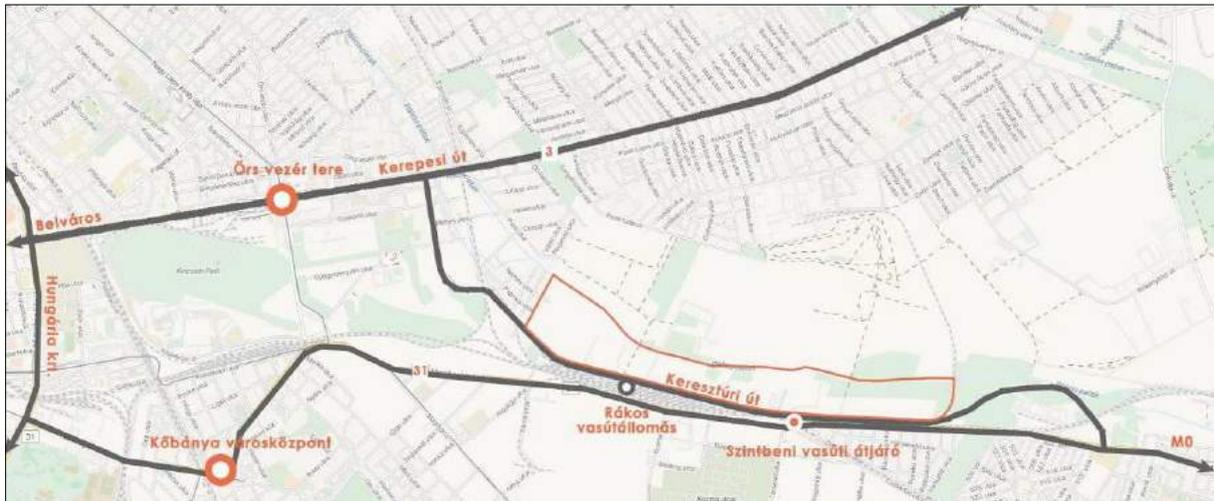


út és vasúti területek határolják, keleti és északi oldalán beépítetlen területekhez kapcsolódik. Nyugaton a Rákospölgyei utcától kertvárosias lakóterületek határolják, de a tervezési területnek ez a széle már sokkal kevésbé intenzíven beépített, mint a Keresztúri út menti területek.

A tervezési területet a főbb közlekedési útvonalak közül csak a Keresztúri út érinti, ami a Kerepesi út irányából a Jászberényi úti felüljáró vonaláig I. rendű főút, a felüljárótól kifelé a XVII. kerület irányában pedig településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút besorolású. Ez a tervezési terület egyetlen jelentős közúti kapcsolata, mely a belváros irányába a Kerepesi úton át jelent kapcsolatot, míg a XVII. kerület irányába a Pesti úton át az M0 autópályát is elérhető. Déli irányba a vasúton, a Jászberényi úti felüljáró vonalában, egy szintbeni átvágáson lehet átkelni.

A vasút a terület déli határa mellett halad végig, melyről egyes telephelyek felé használatban lévő, vagy már használaton kívüli iparvágányok ágaznak le.

A tervezési terület a kerület jelentősebb alközpontjaitól távol esik.



## 2. A TERVI ELŐZMÉNYEK VIZSGÁLATA

### 2.1. Területrendezési tervek

#### OTrT 3. § (3) bek.

*„Az országos területfelhasználási kategóriák területén kiemelt térségi, illetve megyei területfelhasználási kategóriákat, a kiemelt térségi és megyei területfelhasználási kategóriák területén az országos településrendezési és építési követelményekről szóló külön jogszabályban meghatározott települési területfelhasználási egységeket lehet kijelölni.”*

Budapest új Településszerkezeti tervét Budapest Főváros Közgyűlése az 50/2015.(I.28.) határozatával fogadta el. Az elfogadáskor a TSZT-nek meg kellett felelnie az országos és térségi területrendezési terveknek (OTrT, BATrT) és illeszkedni kellett a hatályos területfejlesztési dokumentumokhoz. Mivel a TSZT elfogadása óta ezek nem

módosultak, így területfelhasználási szempontból az új budapesti TSZT tekinthető viszonyítási állapotnak.

A tervezési terület az **OTrT 2. sz. melléklete – Az Ország Szerkezeti Terve** - tervlapon települési térségbe, valamint a Rákos-patak mentén erdőgazdálkodási térségbe, a **BATrT 2. sz. melléklete – Szerkezeti terv** – tervlapon városias települési térségbe, valamint a Rákos-patak mentén erdőgazdálkodási térségbe sorolt.

### Országos Területrendezési Terv - 2003. évi XXVI. törvény (OTrT)



2. melléklet  
Az Ország szerkezeti terve - részlet

#### Az Ország szerkezeti terve

A tervlap alapján a tervezési terület nagy része a települési térségbe, kisebb része - a Rákos-patak mentén - erdőgazdálkodási térségbe sorolt.

### Budapesti Agglomeráció Területrendezési Terve 2005. évi LXIV. törvény (BATrT)



2. melléklet  
Szerkezeti terv - részlet

#### Szerkezeti terv

A tervlap szerint a tervezési terület nagy része városias térségbe, kisebb része - a Rákos-patak mentén - erdőgazdálkodási térségbe sorolt.

Ezen felül a hatályos területrendezési terveket (OTrT, BATrT) megvizsgálva a tervezési területet az **OTrT 12. § (1)** bekezdésében felsorolt országos övezetek közül az a) pont szerinti országos ökológiai hálózat és a d) pont szerinti kiváló termőhelyi adottságú erdőterület a Rákos-patak mentén érinti. Ezen felül az f) pont szerinti világörökségi és világörökségi várományos terület, illetve az i) pont szerinti kiemelt fontosságú honvédelmi terület is érintik a területet, mivel ezek az övezetek egész Budapest területét lefedik.

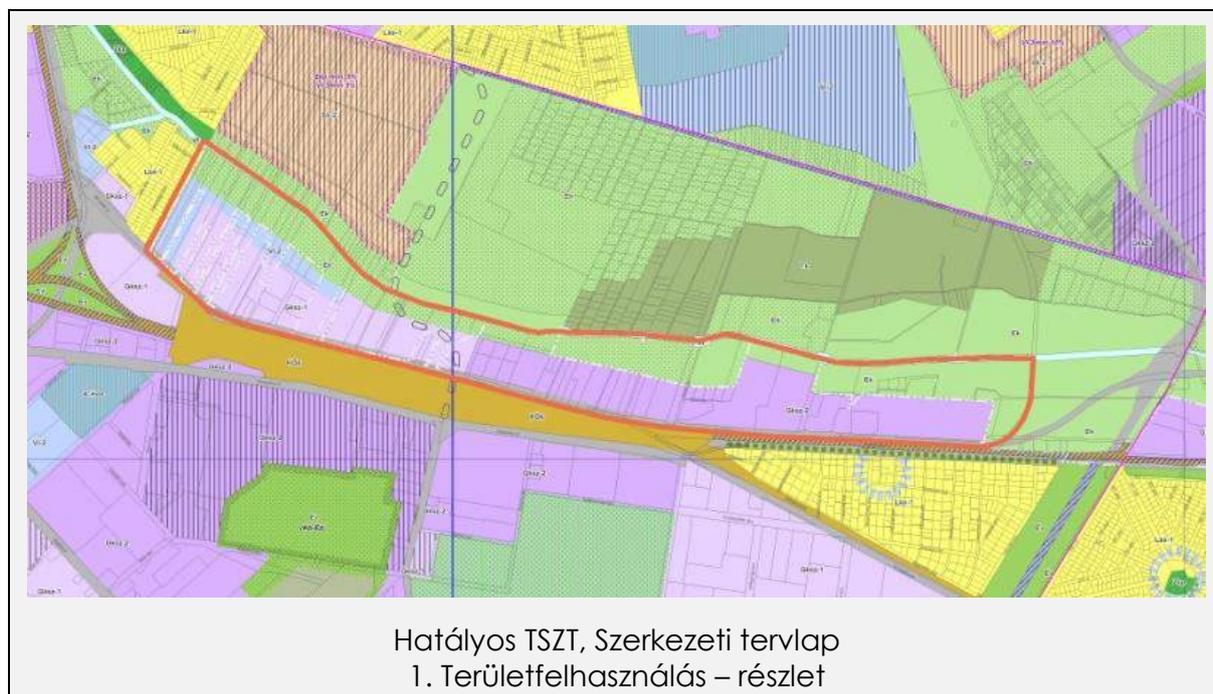
Az **OTRt 12. § (2)** bekezdésében felsorolt kiemelt térségi és megyei övezetek közül csak a b) pont szerinti *ökológiai folyosó*, az e) pont szerinti *ásványi nyersanyagvagyon-terület*, és a g) pont szerinti *földtani veszélyforrás területe* érinti a tervezési területet.

A fenti övezetekre vonatkozó előírásokat részben az új Budapesti TSZT készítésekor figyelembe vették, de a most készülő tervben is érvényesíteni kell ezeket.

## 2.2. Településrendezési tervek

### Budapest Főváros Települészerkezeti terve (TSZT)

(Budapest Főváros Közgyűlése 50/2015. (I.28.) határozata)



A tervezési terület jelentős része gazdasági terület. A nyugati oldalon **GKSZ-1 jelű (világos lila), jellemzően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület**, a keleti oldalon **GKSZ-2 jelű (lila), jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület** található. A gazdasági területet nyugat felől **Vi-2 jelű (kék), jellemzően szabadonálló jellegű intézményi terület** határolja. A Rákospatak menti terület **Ek jelű (zöld), közjóléti erdő** kategóriába sorolt. A tervlapon fehér szaggatott vonal jelöli a belterületi határvonalat, eszerint a tervezési terület közel fele külterület.

#### A TSZT szakági tervlapjainak tartalma:

- A tervezési terület déli szélén halad a Keresztúri út, ami a Jászberényi úti felüljáró vonaláig I. rendű főút, a felüljárótól kifelé a XVII. kerület irányába települészerkezeti jelentőségű gyűjtőút.
- Tervezett elem egy települészerkezeti jelentőségű gyűjtőút, ami É-D-i irányban keresztezi a tervezési területet.

- A Rákos-patak mentén, illetve a tervezési terület nyugati részén – a Tárna utca vonalában - településszerkezeti jelentőségű kerékpáros infrastruktúra nyomvonal halad.



- A Rákos-patak mentén húzódik az ökológiai folyosó övezete. A patak revitalizációt igénylő vízfolyás kategóriába sorolt.
- Foltokban kiváló termőhelyi adottságú erdőterület és az átlagosnál jobb minőségű termőföld jellemzi a területet.
- A terület kb. harmada országos jelentőségű tájképvédelmi terület, kb. egy negyed része pedig helyi jelentőségű védett természeti terület.  
*(Az országos jelentőségű tájképvédelmi terület a BATrT alapján került feltűntetésre, azonban a BATrT vonatkozó tartalma az OTrT módosítása kapcsán hatályon kívül került. Jelenleg a tájképvédelmi szempontból kiemelten kezelendő területeket az OTrT 3/5. sz. melléklete tartalmazza, ám a tervlap a tervezési terület vonatkozásában nem jelöl ilyet.)*



- A tervezési terület a repülőtéri zajgátló védőövezet külső zónájában található.
- A tervezési területet 120 kV-os távvezeték keresztezi.
- A tervezési terület teljes egésze nyilvántartott régészeti lelőhely.

## Fővárosi Rendezési Szabályzat (FRSZ)

(Budapest Főváros Közgyűlése 5/2015. (II.16.) rendelete)

„**4.§ (1)** Az 1. melléklet a TSZT szerinti területfelhasználási egységekre vonatkozóan területi meghatározással rögzíti a beépítési sűrűséget, amelyet a kerületi építési szabályzatban (a továbbiakban: KÉSZ-ben) megállapításra kerülő építési övezetek beépítési paramétereinek meghatározásánál oly módon kell figyelembe venni, hogy a területfelhasználási egységen belül meghatározott összes építési övezet megengedett szintterülete együttesen nem haladhatja meg a beépítési sűrűség alapján számított szintterületet.”

### 1.A területfelhasználási egységek beépítési sűrűsége és az infrastruktúra elemek FRSZ 1. melléklet - részlet



**bs:** beépítési sűrűség  
azon belül:

**bsá:** területfelhasználási kategória szerint általánosan elhelyezhető funkciók

**bsp:** kizárólag épületen belüli parkolóhelyek számára igénybe vehető

Az FRSZ a Gksz-1, kereskedelmi, szolgáltató területre és a Gksz-2, raktározást és termelést szolgáló területre 2,0 (2,0+0,0) beépítési sűrűséget enged meg. A Vi-2, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi területre 1,5 (1,0+0,5) beépítési sűrűséget enged meg.

## Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat (Kőbánya KVSZ)

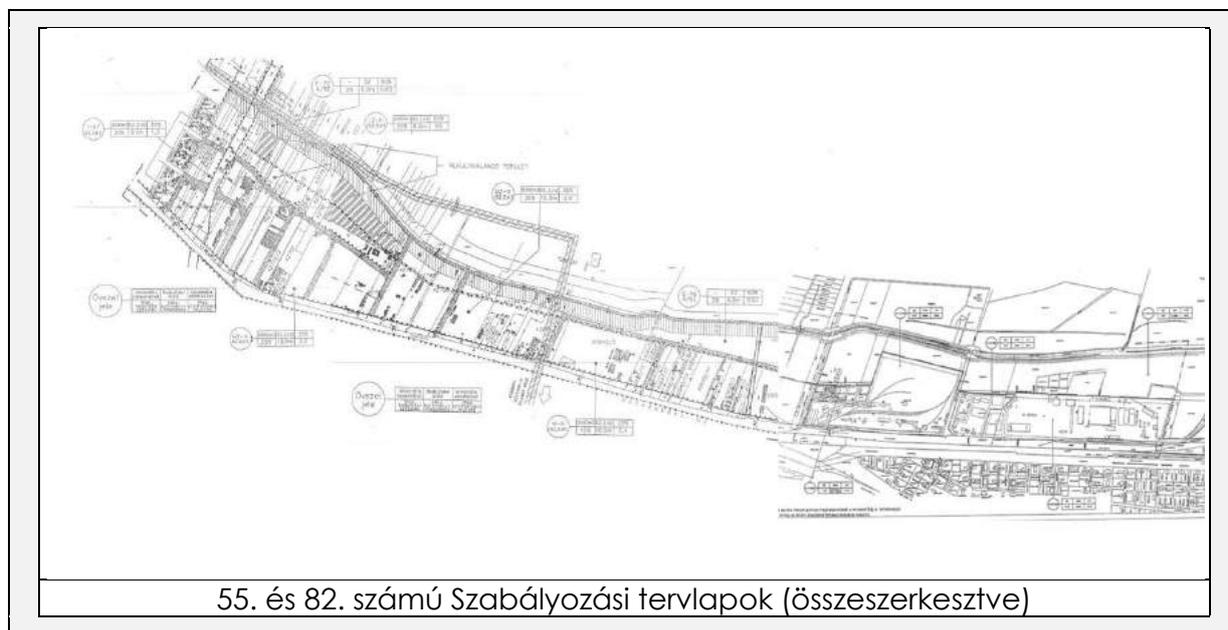
(Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 22/2013. (V.22.) önkormányzati rendelete)

A hatályos KVSZ övezeti tervlapjának tartalma a tervezési területre nem terjed ki, mivel a tervezési területen az 55-ös és a 82-es sorszámú szabályozási tervek vannak hatályban. A tervezési terület szabályozását ezen szabályozási tervek tartalmazzák.

A hatályos KVSZ védelmi és korlátozási tervlapja nagyjából megegyezik a TSZT tartalmával. Új elemként a vízfolyások bel- és külterületi védőzónája jelenik meg a KVSZ 2. mellékletén.

## Hatályos Helyi Építési Szabályzatok és Kerületi Szabályozási tervek (KSZT-k)

(Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2004. (II.19.) – TRT/X/055 és 11/2006. (III.17.) önkormányzati rendeletei – TRT/X/082)



A tervezési terület egy része MZ-X/SZ,Z,HZ jelű jelentős zöldfelületű munkahelyi övezetbe, másik része M-X/SZ,Z,HZ; M-X/1/SZ; M-X/2/SZ; M-X/3/SZ jelű munkahelyi övezetekbe sorolt. A tervezési terület északnyugati oldalán IZ-X/SZ, Z,HZ jelű jelentős zöldfelületű intézményi övezet, valamint I-X/SZ,Z,HZ jelű intézményi övezet található. Mindkét szabályozási terven szerepel E-TG jelű, turisztikai erdő a Rákos-patak mentén.

Az egyes építési övezetek és övezetek hatályos előírásait, paramétereit a készülő új tervnél is figyelembe kell venni.

### 3. A TERVEZÉSI TERÜLET VIZSGÁLATA

#### Területfelhasználás

A tervezési terület a területfelhasználás szempontjából jellemzően két nagyobb részre bontható:

- a tervezési terület legnagyobb része gazdasági terület;
- a Rákos-patak mente közjóléti erdőterület.

A gazdasági területek is továbboszthatók két részre. A tervezési terület nyugati részén, a Kozma utca vonaláig kereskedelmi szolgáltató gazdasági területek, míg ettől a vonaltól keletre inkább raktározást és termelést szolgáló gazdasági területek találhatóak. Ez a fajta megkülönböztettség a valós területhasználatban nem különül el élesen, az egyes jellemző funkciók között átfedés van a két területrészen, de a Tűzok utcától keletre élesebb a különbség, itt nagyobb egybefüggő termelést és raktározást szolgáló területek találhatóak, köztük például az egykori Danone gyárral és nagyobb vastelepekkel.

A tervezési terület közvetlen környezetében a gazdasági-, az erdő- és a közlekedési területeken túl megjelenik a kertvárosias lakóterület is a terület nyugati határa mentén.

A tervezési terület nagyobb része beépítésre szánt terület, míg a patak menti részek beépítésre nem szánt erdőterület területfelhasználási kategóriába soroltak.

A tervezési terület beépítésre szánt területei:

- Gksz-1, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület: 27,24 hektár
- Gksz-2, jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági terület: 39,09 hektár
- Vi-2, jellemzően szabadonálló jellegű intézményi terület: 8,22 hektár

A tervezési terület beépítésre nem szánt területei:

- Ek, közjóléti erdőterület: 45,87 hektár

A tervezési terület viszonylag nagy része külterület.

**Tulajdonviszonyok**

A tulajdoni szerkezetet vizsgálva megállapítható, hogy a kerületi önkormányzati tulajdonú telkek aránya a tervezési területen, nagyobb mint a fővárosi önkormányzati tulajdonú telkeké, de a nevezett két tulajdonfípus együtt sem tesz ki jelentős százalékot az egyéb tulajdonú telkekhez képest.

**Meglévő épületállomány**

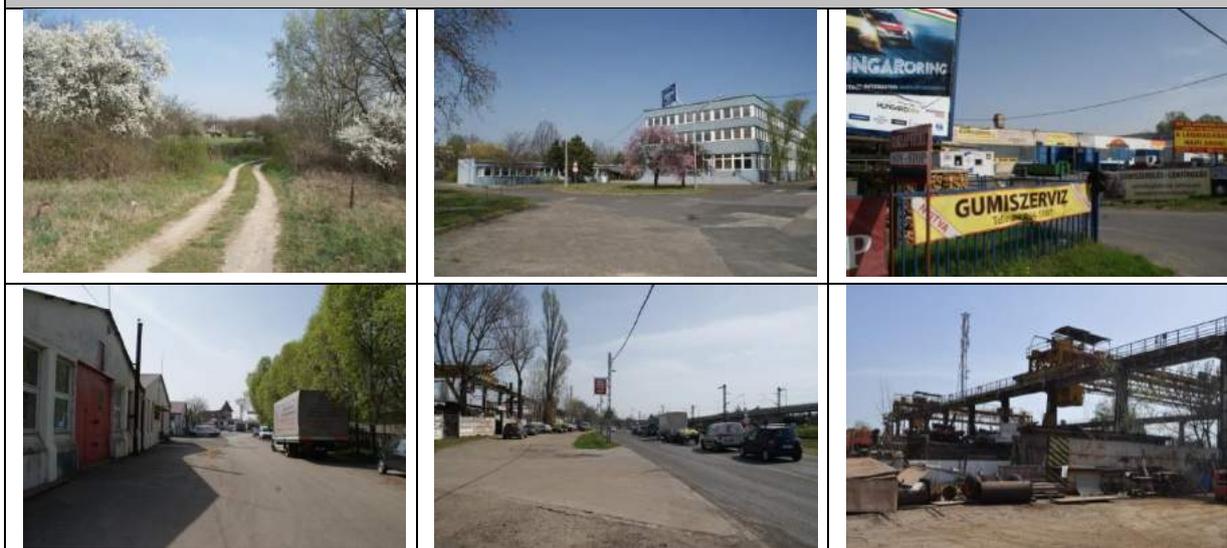
A tervezési terület egy része beépített terület. A beépítetlen részek leginkább a Rákos-patak menti területen található, de kivételként említhető néhány Keresztúri út menti beépítetlen telek is. A beépítést a tervezési területen jellemzően földszintes, vagy egyemeletes raktár- és irodaépületek alkotják. Az épületek viszonylag gondozottak, közepes vagy jó állagúak, ritkábban találkozhatunk néhány leromlott állagú épülettel is.



### Keresztúri út középső szakasza



### Keresztúri út keleti szakasza



### Lovászölgyi utca



### Túzok utca



### Túzok köz



### Rákos-patak



### Telekstruktúra

A beépítésre szánt területeken a telekstruktúra illeszkedik a tipikus gazdasági területi struktúrába. A telkek nagy része hosszúkás téglalap, vagy négyzetes alakú. A nagyon változatos telekméretek miatt nehéz lenne megjelölni átlagos telekméretet a területen.

### Beépítettség

A tervezési terület egy része beépítetlen, de a beépített területek sem túl intenzív beépítésűek. A beépített részek beépítettsége jellemzően 10-30% közötti, de viszonylag sok helyen tapasztalható 10% alatti beépítettség is. 30% feletti beépítettség elvétve, néhány telek esetében tapasztalható.

### **Zöldfelületi arány**

A beépítésre nem szánt területeken a zöldfelületi borítottság igen magas arányú, sok esetben háromszintes növényzet található ezeken a területeken, főként a Rákospatak mentén.

A beépítésre szánt területek azon része, mely jelenleg beépítetlen, jellemzően mezőgazdasági művelés alatt áll, vagy egyszerűen parlagon hever, de ezen területek is jellemzően zöldfelülettel borítottak.

A beépített területeken jellemzően gazdasági, vagy ipari, esetleg raktározási funkciók üzemelnek. Ezeken a telkeken – a kertészetektől eltekintve - a nem beépített területek nagy része is burkolt, vagy földes. A telephelyek telkein sok esetben nincs meg a minimális zöldfelületi arány sem, de összességében is elmondható, hogy ezeken a részeken a zöldfelületi borítottság igen alacsony.

### **Az épített környezet értékei**

A tervezési területen műemlék, vagy műemléki környezet nem található. Fővárosi, vagy kerületi helyi védett épület/épületegyüttes sem érinti. Területén nincs sem nemzeti emlékhely, sem történeti kert.

A kerületben Felsőrákos területén egy nagyobb összefüggő országosan nyilvántartott régészeti terület található. A tervezési terület teljes egésze beleesik ebbe a nyilvántartott régészeti lelőhelybe, de a tervezési területen ezen felül 3 kisebb régészeti lelőhely is található

A tervezési területen egyedi régészeti védelem alatt álló ingatlan nem található.

## **4. ÖSSZEFOGLALÓ SZAKÁGI VIZSGÁLATOK**

---

### **4.1. Közlekedési vizsgálat**

A terület a 30. számú és 31. számú országos főutak közötti sávban helyezkedik el. A Kerepesi út és a Jászberényi út – Pesti út útvonal által határolt területen a Fehér út és a Bökényföldi út – Cinkotai út között nincs észak – déli irányú összeköttetés, ezért a Keresztúri útnak három funkciója is van.

- A két elsőrendű főút közötti kapcsolatot biztosítja
- A XVII. kerület sugárirányú főúti kapcsolata a Jászberényi út – Pesti út útvonal mellett
- Az út menti gazdasági területek egyetlen megközelítési lehetősége.

A Keresztúri út 2x1 sávós, a Danone csomópontjától kelet felé külterületi jellegű. A területen belül nincs kiszolgáló úthálózat, a Keresztúri úthoz két zsákutca csatlakozik.

A területet érintő főúthálózati fejlesztések az érvényben levő KSZT-khez képest a budapesti TSZT 2015 évi módosításával jelentős mértékben változtak:

- A korábbi tervek a Keresztúri út érintett szakasza mentén a meglévő út északi oldalán, az M4 autópálya elsőrendű főút kategóriájú bevezető szakaszának figyelembevételével készültek. Az új TSZT az M4 bevezető szakaszát erről a nyomvonalról törölte, helyette a Keresztúri úti útpálya bővítésével a 31. számú főút Rákoskeresztúr és Kőbánya központját elkerülő nyomvonalaként jelölte ki. Az útvonal keleti (Helikopter út) és Körvasúttól nyugatra eső, csatlakozó szakaszai a korábbi nyomvonalat követik.
- A korábbi tervek a Tárna utca északi meghosszabbításában irányozták elő a 31. és 3. számú főutak közötti másodrendű főúti kapcsolatot. A módosított TSZT ezt törölte helyette távlati alternatívaként a Kozma utca vonalában jelöl főúti kapcsolat lehetőségét, szabályozás nélkül.
- A TSZT kerékpáros hálózata nem változott: a Rákos-patak menti és a Tárna utca – Sárgarózsa utca irányú nyomvonal megmaradt.

A terület közösségi közlekedési ellátását a Keresztúri úton és közvetve a Jászberényi úton közlekedő autóbuszjáratok biztosítják. A 67, 97E, 169E, 261E járatok közül a XVII. kerület felé haladó gyorsjáratok nem állnak meg a Keresztúri úton, a 67-es járat átlagosan 600 m megállótávolsággal bonyolítja le az utasforgalmat.

A területtől délre haladó 80 – 120 számú vasútvonal Rákos állomása kis személyforgalmú, a Keresztúri út felől szabályosan nem közelíthető meg.

A területen kerékpáros infrastruktúra nincs.

Jól kiépített parkoló-rendszer csak az egykori Danone telephely előtt van, de a többi területen is jellemzően telken belül oldják meg a parkolást és a tehergépjárművek elhelyezését is.

## **4.2. Közmű vizsgálat**

A telkek közműellátottsága jellemzően elmarad a budapesti átlagtól. A Danone gyáregysége kivételével a telkek részlegesen, illetve hiányosan közművesítettek, jelentős részük csak a villamosenergia és az ivóvízhálózatba került bekötésre, harmaduk pedig csak villamosenergia kapcsolattal rendelkezik. A hiányos közműellátást közműpótlók alkalmazásával egészítik ki.

A területet jelentős közmű gerinchálózatok érintik, amelyek ugyan nem vesznek részt a terület közvetlen ellátásában, de jelentős állóeszköz értékükkel, költségigényes kiváltási lehetőségekre tekintettel a területhasznosítási javaslat készítésénél a településtervező lehetőségeit korlátozzák.

A gerinchálózatok a következők:

- az ELMŰ-ÉMÁSZ társaságcsoport területet észak-dél irányban keresztező 132 kV-os villamosenergia főelosztó légvezetéke,
- a Főgáz Zrt terület déli oldala mentén haladó DN 500-as nagynyomású földgázvezetéke,
- az FCSM Zrt terület déli oldala mentén haladó 70/105-ös gravitációs gerinccsatornája
- a Fővárosi Vízművek Zrt területet észak-déli irányban keresztező DN 800-as gerinc ivóvíz szállítóvezetéke

### **4.3. Természeti környezet vizsgálata**

#### **Természeti adottságok**

Tájföldrajzi szempontból Budapest X. kerülete, és azon belül a tervezési terület az Alföld természetföldrajzi nagytáj Duna menti síkság középtájához tartozó Pesti-hordalékkúp-síkság kistáj része. A tervezési terület alapkőzetét jellemzően kőzetlisztes agyag, agyagmárga, illetve foraminiferás agyagmárga alkotja, melyre a pleisztocénban változó vastagságban kőzetlisztes homok, homokos kavics és homok települt. A tervezési területen nyilvántartott ásványvagyon nincs.

A tervezési terület északi határán folyik a Gödöllői-dombságban eredő Rákos-patak, mely a Duna magyarországi szakaszának egyik leghosszabb bal parti mellékvize. Az egykor természetes mederben folyó patak a XX. század elején történt szabályozás következtében burkolt mederben halad. A patak vízállása és vízhozama állandó, vizsgált szakaszon viszonylag szűk öntésterülettel bír, de ritkán önt ki.

A talajvíz felszínközelben húzódik, a Rákos-patak vonalában 1 méteren belül van, a Keresztúri út mentén 2–3,5 m mélységben valószínűsíthető.

A terület a növényföldrajzi tájbeosztás szerint a Pannóniai flóratartomány (*Pannonicum*) Alföld flóraidékének (*Eupannonicum*) Duna-Tisza köze flórajárásába (*Praematricum*) tartozik. A domináns fafajok a nyárok, fűzfák, juharok, ezüstoffák, diók és bodzák. A tervezési területet a Rákos-patak mentén érintő Felsőrákosi-rétek elnevezésű védett természeti terület számos védett növény- és állatfajnak ad otthont.

#### **Táji adottságok**

Kőbánya Budapest belső kerülete, ahol jellemzően nagy kiterjedésű lakóterületek és kereskedelmi-gazdasági-ipari területek találhatóak. A település- és tájszerkezet jelentős meghatározó elemei a közúti és vasúti közlekedési nyomvonalak és a vízfolyások. A tervezési terület ilyen vonalas szerkezeti elemek közé ékelődik be. A terület északi határa a Rákos-patak, délről az egymással párhuzamosan futó Keresztúri út és a Budapest–Szolnok vasútvonal határolja.

A tervezési területen keresztülhalad a belterületi határ, melynek vonala a folyamatos belterületi minősítések következtében rendkívül szabdaltnak. A külterületi telkek jó (3-4) és közepes (5-6) minőségi osztályú, többnyire mezőgazdasági területek, amelyeken szántóföldi művelést, illetve gyeperes- és kertgazdálkodást folytatnak. A terület nyugati negyede és a középső része még őrzi a hosszú, szalagparcellás mezőgazdasági telekszerkezetet. A szántóföldek közé ékelődve egy-két tanya jellegű lakott hely is kialakult. A tervezési terület keleti végén, a Rákos-patak mentén található egy nagy, összefüggő erdőterület, mely jó (3) minőségi osztályú.

### **Védett értékek**

A tervezési terület nem része az európai szintű védelem alatt álló **Natura 2000** hálózathoz.

A tervezési terület nem áll országos jelentőségű természetvédelmi oltalom alatt és „**ex lege**” védett értékek sincsenek.

A tervezési területen **ökológiai folyosó** a Rákos-patak és az azt követő keskenyebb, szélesebb sávban húzódó természetközeli ligetes-erdős területek.

A tervezési területet érinti a 25/2013. (IV.18.) Főv. Kgy. rendelet 9/a. mellékletével jóváhagyott Felsőrákosi-rétek **természetvédelmi terület**.

A tájértékek hivatalos nyilvántartása (Természetvédelmi Információs Rendszer egyedi tájérték modul) nem tartalmaz egyedi tájértékeket a tervezési területre.

### **4.4. Zöldfelületi rendszer vizsgálata**

A tervezési terület szerkezeti és kondicionáló szempontból lényeges, valamint a zöldfelületi karaktert meghatározó elemei a Rákos-patakot kísérő zöldsáv és erdőterületek, valamint a mezőgazdasági területek.

Szerkezeti szempontból a fasorok és zöldsávok szerepe a zöldfelületi rendszerben igen fontos, mert tagolják és humanizálják a beépített területeket, zöldfelületi kapcsolatot, folytonosságot biztosítanak a zöldfelületek nagyobb területi egységei, a megőrzendő élőhelyek között, ezzel segítve a városi zöldfelületek, ökológia jelentőségű élőhelyek rendszerének fennmaradását. A tervezési területen ilyen jellegű terület a Rákos-patak menti zöldsáv, melyhez közvetlen kapcsolódnak a belvárosi viszonylatban nagy kiterjedésű, elsődleges rendeltetésük alapján közjóléti célokat szolgáló üzemtervezett erdőterületek.

Ezek a zöldfelületek ökológiai folyosóként az országos ökológiai hálózat részét képezik. A nagy kiterjedésű erdőterületek biológiailag aktív felületként rendkívül jó kondicionáló hatással rendelkeznek.

A tervezési területen utak menti fasorok nincsenek. A Keresztúri utat a tervezési terület felől egy alapvetően széles sávban murvás szervízút és gyepes, degradált zöldsáv kíséri. A Keresztúri út 98-102. szám előtt van egy egységesebb képet mutató, mintegy 10 egyedből álló akác fasor „maradvány”.

A mezőgazdasági területek kondicionáló szempontból szintén fontosak, mert ha időszakosan is, de zöldfelületi borítottságot adnak. A tervezési terület nyugati és középső részén szántóföldi művelést folytatnak, elsősorban gabonanövényeket (búza) termesztenek.

A tervezési terület további területei nagymértékben beépített, gazdasági-kereskedelmi tevékenységet folytató telephelyek (autóbontó, -kereskedő, -javító, fuvarozó, kertészet, faiskola, fatelep, fémkereskedő, -feldolgozó stb.), melyek zöldfelületi szempontból alapvetően gyenge kondicionáló és használati értékkel bírnak.

A tervezési terület zöldfelülete szempontjából a külterületi és belterületi telkek elég nagy eltérést mutatnak. Tájéképileg kedvező képet mutat a tervezési terület a Rákospatak irányából, ahol a külterületi, magas zöldfelületi borítottságú erdő- és mezőgazdasági területek helyezkednek el.

A belterületi telkeken egyrészt jellemzően olyan tevékenységet folytató telephelyek jöttek létre, melyek működéséhez nagy kiterjedésű raktározó és tároló felületekre van szükség a zöldfelület rovására. Másrészt viszonylag nagy múltra visszatekintő kertészetek találhatóak itt, melynek zöldfelülete magas.

#### **4.5. Környezetvédelmi vizsgálat**

A tervezési terület mezőgazdasági művelés alatt álló és erdővel fedett részeit a területre jellemző, eredeti termőtalaj fedi. A gazdasági funkcióval hasznosított területrészek jelenlegi talajadottságai igen kedvezőtlenek: a termőtalajt eltávolították, a telephelyeket részben beépítették, részben burkolták, több telephelyen is a burkolatlan tároló- és manipulációs területeken humusz nélküli termett talaj található. Az egykori tavak medrét jellemzően építési törmelékkel, hulladékkal töltötték fel 4-5 m vastagságban. Ezzel együtt az önkormányzatnak rendkívüli talajszennyezésről nincs tudomása.

Budapest X. kerület a 27/2004. (XII.25.) KvVM rendelet meghatározása szerint a felszín alatti víz állapota szempontjából az érzékeny területek közé tartozik, továbbá kiemelten érzékeny felszín alatti vízminőség-védelmi területen van. A tervezési terület sérülékeny földtani környezetű vízbázist, illetve vízbázis védőterületet nem érint.

A tervezési terület levegőminőségi állapotát a közúti közlekedésből származó, valamint a gazdasági tevékenységhez és a mezőgazdasági műveléshez kötődő emissziók határozzák meg. A vizsgált területen a közlekedési eredetű légszennyezés

jelentős. Emellett a tervezési területen több ipari jellegű, pontszerű légszennyező forrás is van, melyek bejelentési kötelezettséggel rendelkeznek. Ezzel együtt a X. kerületben az év nagyobb részében a levegő minősége a főváros belső kerületeihez képest jónak mondható.

A tervezési terület zaj- és rezgéshelyzetét az alábbi zajforrások határozzák meg:

- közlekedési zajterhelés (közúti, vasúti és légi közlekedésből eredő terhelés) és
- üzemi zajterhelés.

A tervezési területen nincsen olyan telephely, melynek üzemi zajterhelése meghaladná a határértéket, de a közlekedési zajterhelés jelentős. A tervezési területen jelentősnek mondható – egyértelműen küszöbérték feletti sávba eső – zajterheléssel érintett útszakasz a déli határt képező Keresztúri út. A tervezési terület másik jelentős zajforrása a kötött pályás, vasúti közlekedés, szintén a terület déli határán. A Budapest Liszt Ferenc Nemzetközi Repülőtér közelsége miatt a tervezési terület zajterhelésében szerepet játszik a légi közlekedés is.

A zajterhelés a tervezési területen – jellemzően a gazdasági terület jellegéből adódóan – konfliktust nem okoz.

A tervezési területen visszafordíthatatlan vizuális konfliktus nem áll fenn, de tartós vizuális környezetterhelést jelentenek az elhanyagolt, rossz állagú épületek, a felhagyott telephelyek, a működő, fémhulladékkal terhelt telephelyek és az engedély nélküli hulladéklerakatok.

A tervezési területen több engedélyhez kötött hulladékgazdálkodási tevékenységet folytató cég üzemel, melyek működése során nagy mennyiségű veszélyes és nem veszélyes hulladék keletkezik. Ezek környezetvédelmi előírásoknak nem megfelelő tárolása és kezelése számos környezetvédelmi konfliktust eredményezhet, így szigorúan be kell tartani és ellenőrizni a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő üzemelést.

#### **4.6. Katasztrófavédelmi vizsgálat**

A vizsgált terület nem tartozik a nagyvízi mederrel érintett területek közé, így ágazati szintű árvízi védekezést nem igényel, bár a hirtelen érkező nagy intenzitású és hosszabb ideig tartó csapadék helyi vízelöntést, vízkárt, „árvízi” eseményt okozhat. Az így jelentkező vízkár általában a vízvezető rendszer kialakításával és annak karbantartásával mérsékelhető.

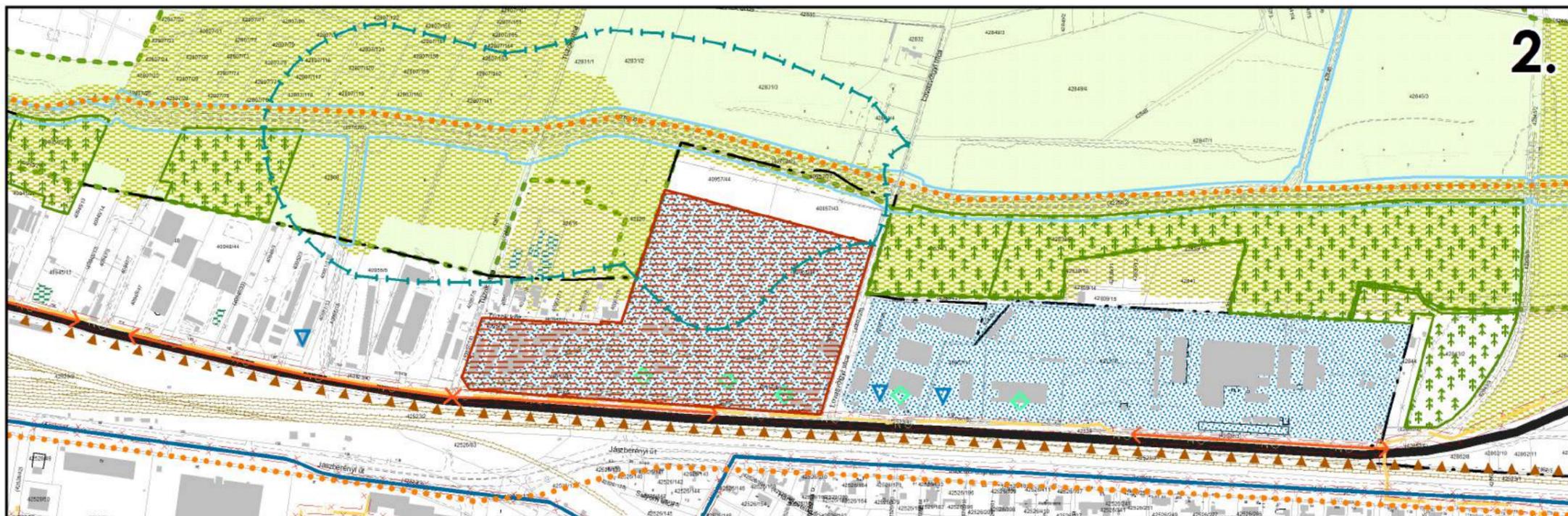
A tervezési terület építésföldtani és talajtani korlátainak vizsgálatára, külön geotechnikai szakvélemény készült. A szakvélemény a korábbi vizsgálati dokumentáció keretében már részletesen ismertetésre került, de összefoglalóan megállapítható, hogy a terület nagy részén a talaj alapozásra megfelelő, de egyes kedvezőtlenebb talajú területek esetében, az alapozást talajfeltárási munka kell megelőzze.

# BUDAPEST X. KERÜLET, KERESZTÚRI ÚT MENTI TERÜLETRE VONATKOZÓ KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZAT

## ÖSSZEFOGLALÓ VIZSGÁLAT M = 1:2000



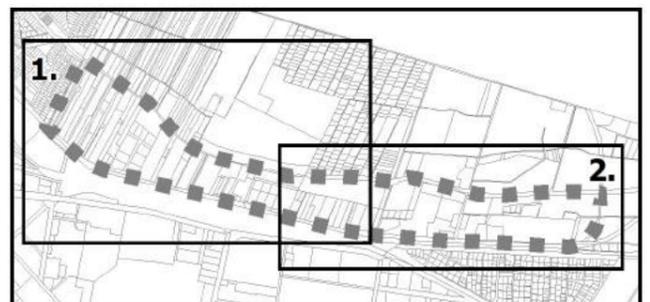
JELMAGYARÁZAT	
	Tervezési terület határa
	Kerületi határ
	Belföldi határ
	Földhasználati határ
	427/3 Helyrajzi szám
	Járó út alapul szolgáló épület
	Közlekedési alapul szolgáló épület
	Részes alapul szolgáló épület
	A földhasználati alapul szolgáló épület nem szerepel
	nem bennért megépülő épület kontúrja
	A földhasználati nyilatkozatban megnevezett, de a valóságban nem létező épülettel jelölés
	Közműves épületek
	Földadór
	Burkolatok tétele
	Keresztúri út burkolat felülete
	Zöldfelületek
	Többzetes növényzettel borított terület
	Fa/fasor
	Rákóczi-park vonala
	Vasúti sínp
	Kerítésfal
	Meglévő 132 kV-os elektromos légvezeték
	Meglévő 22 kV-os elektromos légvezeték
	Meglévő nagynyomású földgáz szállítózvezeték (DN500)
	Meglévő nagynyomású földgázvezeték
	Iszvíz hálózati gerinc szállítózvezeték
	Vízvezeték mederfenékjelző sáv
	Közművek védőelvárosága
	Ökológiai folyósó területe
	Ökológiai háló - magterület
	Örökös vízvédelmi övezet területe
	üzemtervezett erdő területe
	Földrajzi rétek természetvédelmi terület
	Pontszerű légszennyező forrás
	Hulladékgyűjtőközpontok környékén folytatott tevékenység
	Nyilvánított régészeti lelőhely



## JELMAGYARÁZAT

- Élővíz hatásterülete magas talajvízzel
  - Tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút (FTSZT)
  - Tervezett kerékpárút (FTSZT)
  - Hiányzó járdafelület
  - Kapacitás hiányos forgalmas út
  - Vasúti közlekedésből származó zajterhelés
  - Vasútvonal
  - Meglévő és tervezett területhasználat konfliktusa
  - Nagy kiterjedésű burkolt felületek
- Környezetterhelő létesítmények
- Ipari jellegű, pontszerű légszennyező forrás
  - Engedélyhez kötött hulladékgazdálkodási tevékenységet folytató cég
  - Országos vízminőség-védelmi terület
  - Nyilvántartott közjóléti erdőterület
  - Ökológiai folyosó terület
  - Felsőrákosi-rétek természetvédelmi terület
  - Rákos-patak mederkarbantartási sáv
  - 132 KV-os villamosenergia főelosztó légszűrő
  - 19-19 m biztonsági sávval
  - Nagynyomású földgáz szállítóvezeték 23-23 vagy 8-8 m biztonsági sávval
  - Nagyközep-nyomású földgázvezeték 5-5 m biztonsági sávval
  - Ivóvíz hálózati gerincvezeték szállítóvezeték kötelező védőtávolsággal
  - Elektromos vezeték

## PROBLÉMA ÉS ÉRTÉKTÉRkép





### III. FEJLESZTÉSI PROGRAM

## **5. A FEJLESZTÉSI PROGRAMELEMEK ÖSSZAFOGLALÁSA**

---

### **Helyzetelemzés**

A tervezési terület legnagyobb része beépítésre szánt, gazdasági területként van kijelölve a hatályos TSZT-ben, azon belül is a tervezési terület nyugati része GKSZ-1 jelű jellemzően kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület, míg a keleti része GKSZ-2 jelű jellemzően raktározást, termelést szolgáló gazdasági területbe sorolt.

A besorolásnak megfelelően a tervezési területen, jellemzően gazdasági tevékenység is folyik, de ezen területeken sok esetben a kialakult állapot, mind az épített környezetet tekintve, mind egyéb városképi szempontokat tekintve rendezetlen képet mutat.

Ennek egyik oka, hogy a telephelyek kialakításánál főként a funkcionalitás volt szempont, így sok esetben a megjelenés, a városképi szempontok, vagy az építészeti minőség a funkció áldozatául estek.

Másik oka, hogy a telephelyek egy részén fémek, fémhulladékok feldolgozásával, tárolásával, szállításával foglalkoznak, mely telephelyek nagy kiterjedésűek, így vizuális szempontból is kimondottan kedvezőtlen képet mutatnak, rendezetlen hatást keltenek.

A terület kisebb része - a terület nyugati szélén - intézményi területfelhasználásba sorolt, de ez a besorolás a valós jelenlegi területhasználatban nem mutatkozik meg. A valós területfelhasználás – a beépített területeken – lényegében nem tér el a tervezési terület egyéb részeitől, ugyanakkor az intézményi területek jelentős része nem beépített és vagy mezőgazdasági művelés folyik rajta, vagy parlagon hever.

A tervezési terület Rákos-patak menti része erdőterületbe sorolt. Itt a különböző természetvédelmi kategóriák szerinti érintettség is indokolja, hogy a valós területhasználat ehhez a besoroláshoz - hosszú távon is - minél jobban igazodjon.

### **A tervezési program fő irányelvei**

A fenti helyzetelemzés alapján a tervezési program az alábbi fő elemekre épül:

- a gazdasági területek rendezettségének javítása,
- egységesebb városképet eredményező építési övezetek létrehozása,
- a gazdasági területeken végezhető tevékenységek körének és az egyes végezhető tevékenységek körülményeinek szigorítása,
- az intézményi területek átalakulásának elősegítése, melynek keretében valóban intézményi jellegű beépítés és funkciók jöhetnek létre,
- a nyugati irányban szomszédos lakóterületekhez való kapcsolódás és a területfelhasználási átmenet megteremtése,
- a Rákos-patak menti természetközeli területek megóvása, jelenlegi állapotuk javítása

A fejlesztési program elvei alapján készült a beépítési javaslat és a helyi építési szabályzat koncepciója is.

## **6. A BEÉPÍTÉSI JAVASLAT**

---

A beépítési terv tartalma egy a TSZT-hez igazodó és a tervezett új építési övezetek /övezetek előírásainak megfelelő program, mely előrevetíti a megvalósuló jövőbeni állapot egy példáját és szemlélteti, hogy a tervezett szabályozási előírások milyen irányban mozdíthatnák előre a tervezési terület arculatát.

### **Az intézményi területek**

A kijelölt intézményi területek jelenlegi valós területfelhasználása nem igazodik az övezeti besoroláshoz, de a beépítési terven már egy olyan állapotot vetítünk előre, amikor a terület jelentős átalakulásával, valóban intézményi jellegű funkciók települnek meg és kialakul az ehhez igazodó beépítési struktúra is.

A szabályozási koncepció három különböző övezetet jelöl ki a területen. A tervezési területet nyugat felől határoló kertvárosias lakóterülethez kapcsolódva, olyan intézményi övezet kerülne kijelölésre, melyben a lakó funkció is még megengedett. Ennek oka egy megfelelő átmenet megteremtése a valóban intézményi és gazdasági területek, illetve a meglévő lakóterületek között.

A kiemelt utak és területi jelentőségű gyűjtőutak mentén már a lakó funkció nem lenne megengedett, de ezeken a területeken még kisebb telekméretekkel alakulhatna ki a végleges telekstruktúra.

A gazdasági területek és a Rákospatak menti erdőterületek között már nagyobb telkes intézményi területek kerültek kijelölésre, ahol a tervezett funkciók és a beépítési struktúra is inkább a gazdasági területek felé jelent átmenetet.

Az egyes övezetek területein a tervezett beépítést egységesen szabadonálló módon, 5 m-es előkert betartásával helyeztük el. A szabályozási koncepció alapján az övezetekben a maximális beépíthetőség a telek területének 30%-a, míg a minimális kialakítandó zöldfelület a telek területének 35%-a.

### **Gazdasági területek**

A tervezési terület nagy része ma is gazdasági terület és a beépített területek nagyobb hányadán ennek megfelelő funkciók üzemelnek. A szabályozási koncepció figyelembe vette a területen jelenleg hatályban lévő szabályozási előírásokat és ezeknek megfelelően, de új egységes elvek alapján jöttek létre az új gazdasági építési övezetek.

Alapvetően – ahogy azt korábban már bemutattuk - a TSZT alapján két részre oszthatók a gazdasági területek. A Gksz-1 jelű nyugati területre, ahol elsődleges funkció a kereskedelem és a szolgáltatás, míg a Gksz-2 jelű keleti területen a raktározás és termelés az elsődleges funkció.

A szabályozási koncepció figyelembe veszi a jelenlegi állapotot is és nem kívánja ellehetetleníteni azokat a meglévő telephelyeket sem, ahol a beépítési terven előírányzott nagyobb ívű átalakulás egyelőre nem valósul meg. A jelenlegi állapothoz igazodóan a beépítési mód tekintetében kijelölésre kerültek szabadonálló és zárt sorú beépítést is lehetővé tevő övezetek, míg a megengedett beépítési magasság igazodik a jelenlegi, vagy akár a jövőben elképzelhető funkciókhoz.

A gazdasági területeken a minimális telekméret tekintetében az egyes övezetek között nagyobb a szórás, míg a maximális beépíthetőség egységesen 40-45% között mozog. A minimálisan kialakítandó zöldfelület egységesen 25%. Ezt az értéket a tervezett gazdasági funkció kiszolgálásához szükséges burkolt belső területek indokolják.

A beépítési terven leginkább a gazdasági telephelyekre jellemző típusépületeket használtunk. Az előkert mértékét itt is 5 m-ben jelöltük ki.

### **Erdőterületek és a Rákos-patak területe**

A Rákos-patak menti területeken a természetközeli állapot fenntartása, javítása és a védett természeti értékek megóvása a cél. A beépítési terv ennek megfelelően nem jelöl új beépítést ezeken a területeken, helyette a jelenleginél összefüggőbb és sűrűbb, fás szárú növényállományt jelöltünk a rajzon. A patak mesterséges medrét nem érinti változás.

### **Közlekedési területek**

A közlekedési területek közül kiemelkedő szereppel bír a Keresztúri út. Az út – TSZT-ben is szereplő – távlati átalakítását a terv már tartalmazza. Eszerint a Keresztúri út I. rendű főútként jelölt része – nyugati szakasz - 2x2 sávossá módosul, miközben az útra csatlakozó ingatlanok kiszolgálását egy, az úttal párhuzamosan tervezett szerviz útról lehetne megoldani. A Jászberényi úton és a vasúti síneken egy tervezett felüljáró vezetne át a Tündérfürdő utca irányába. A Keresztúri út keleti szakasza, településszerkezeti jelentőségű gyűjtőútként, 2x1 sávossal kialakítással maradna meg.

Szintén közlekedési elem a TSZT-ben feltüntetett É-D-i irányú tervezett településszerkezeti jelentőségű gyűjtőút, de ez az út egyelőre csak helybiztosítás formájában jelenik meg a terven, mivel jövőbeni tényleges megvalósulása nem egyértelmű.

A közlekedési elemek közt kell megemlíteni a területet É-D-i irányban átszelő településszerkezeti jelentőségű kerékpárút is, ami fel is került a tervre. Ugyanakkor a Rákos-patak menti kerékpárút még nem, mivel annak jelenlegi tervezési fázisában egyelőre nem lehet pontosan megmondani, hogy a patak melyik oldalán és milyen nyomvonalon fog haladni.

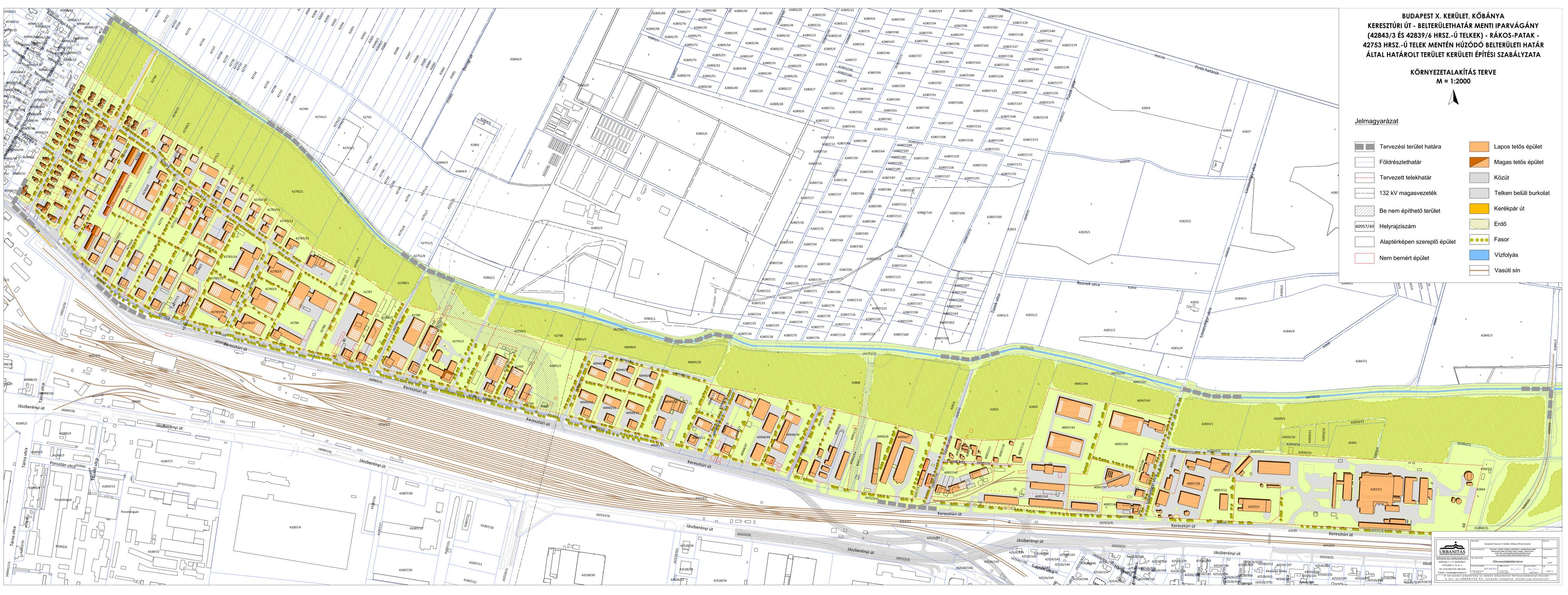
BUDAPEST X. KERÜLET, KÖBÁNYA  
 KERESZTÚRI ÚT - BELTERÜLETHATÁR MENTI IPARVÁGÁNY  
 (42843/3 ÉS 42839/6 HRSZ.-Ú TELKEK) - RÁKOS-PATAK -  
 42753 HRSZ.-Ú TELEK MENTÉN HÚZÓDÓ BELTERÜLETI HATÁR  
 ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE  
 M = 1:2000



Jelmagyarázat

- |  |  |
|--|--|
|  Tervezési terület határa     |  Lapos tetős épület     |
|  Földrészlethatár             |  Magas tetős épület     |
|  Tervezett telekhatár         |  Közút                  |
|  132 kV magasvezeték          |  Telken belüli burkolat |
|  Be nem építhető terület      |  Kerékpár út            |
|  40957/49 Helyrajzszám        |  Erdő                   |
|  Alaptérképen szereplő épület |  Fasor                  |
|  Nem bemért épület            |  Vízfolyás              |
|  |  Vasúti sín             |



**URBANITÁS**  
 Budapesti Környezetalkítási és Építési Kft.  
 KÖRNYEZETALKÍTÁS TERVE  
 Készítve: 2023.08.01.  
 A terv az URBANITÁS Kft. szellemi tulajdona, minden jog fenntartva!

## 7. SZABÁLYOZÁSI KONCEPCIÓ

---

A tervezési terület jelenleg a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének a Budapest X. kerület, Rákosvölgyi utca – Keresztúri út – Túzok utca – Rákos-patak által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 5/2004. (II.19.) önkormányzati rendelete és a Budapest X. kerület, Keresztúri út – Túzok utca – Rákos-patak – 42844 hrsz. és annak meghosszabbított telekhatára által határolt terület (Keresztúri út 6-7. zóna) Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 11/2006. (III.17.) önkormányzati rendelete hatálya alá tartozik.

Ezek a tervek az idő során tartalmilag kissé elavultak és mára az is elmondható, hogy nem illeszkednek a megváltozott jogszabályi környezetbe sem. Ezért vált szükségessé a területre új Kerületi Építési Szabályzat (KÉSZ) készítése, mely illeszkedik a mai jogi és tervi környezetbe és melynek alapjául már az 50/2015. (I.28.) Főv. Kgy. határozattal jóváhagyott új budapesti Településszerkezeti Terv és az 5/2015. (II.26.) Főv. Kgy. rendelettel jóváhagyott Fővárosi Rendezési Szabályzat szolgál.

Az új KÉSZ készítésekor figyelembe vettük a hatályos helyi építési szabályzatok és szabályozási tervek tartalmát, valamint igazodtunk a 22/2013. (V.22.) önkormányzati rendelettel jóváhagyott hatályos Kerületi Városrendezési és Építési Szabályzat tartalmához is.

Az új szabályozási előírások megalkotásakor a tervnek nem volt célja a területen már meglévő építési jogok szigorítása, vagy korlátozása, ezért a kialakított új építési övezetek/övezetek előírásai és paraméterei a korábbiakhoz hasonlóan kerültek meghatározásra. Ezzel együtt apróbb módosítások azért történtek, melyek okai az alábbiak voltak:

- Egyes övezetekben kibővült az elhelyezhető funkciók köre, de cserébe az új funkciókhoz valamivel szigorúbb övezeti paraméterek társultak.
- Más övezetek esetében pont ellenkezőleg, kicsit enyhébb övezeti paraméterek kerültek meghatározásra, aminek oka az volt, hogy a korábbi két helyi építési szabályzat került egységesítésre és az „azonos területeken azonos előírások” elvének alkalmazása okán változtak az előírások.

Összességében a néhány változás kapcsán elmondható, hogy egyes esetben kedvezőbb, más esetekben kicsit kedvezőtlenebb helyzetet eredményeznek, de a változások léptéke nem jelentős. Ezen túl ki kell emelni azt is, hogy az *épített környezet alakításáról és védelméről* szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 30. § (3) bekezdése szerint, mivel az ingatlanhoz fűződő korábbi építési jogok keletkezésétől számított több mint 7 év eltelte után történik a módosítás, így csak az esetleges használat gyakorlásába való beavatkozásért és csak akkor jár kártalanítás, ha a változtatás a korábbi használatot megnehezíti vagy ellehetetleníti.

A helyi építési szabályzat tervezete és a szabályozási terv koncepciója a dokumentáció mellékletében található.

## **8. SZAKÁGI ALÁTÁMASZTÓ MUNKARÉSZEK ÖSSZEFOGLALÁSA**

---

### **8.1. Közlekedési javaslat**

#### **Közúti közlekedés**

A Főváros településszerkezeti terve a 31. számú főút Rákoskeresztúr központját elkerülő nyomvonalát a 120. számú vasútvonal mentén és attól nyugat felé a Keresztúri út – Albertirsai út – Salgótarjáni út irányban jelölte ki. Az út megvalósítása távlati, a szükséges kapacitás az addig várható területi fejlesztésektől függ, ezért a szabályozás kialakítása a 2x2 sávós keresztmetszet megvalósíthatóságával történt. Az út Helikopter út – Keresztúri út irányú kapcsolatát a Jászberényi úti meglévő felüljáró alatt és a 80/120 sz. vasútvonalak felett felüljárón biztosítja. Keresztúri úti szakaszán a fejlesztést 2x2 forgalmi sáv, 3 m elválasztósáv keresztmetszettel (a meglévő útpálya megtartásával) terveztük. Az északi oldalon az ingatlanok kiszolgálására egyirányú szerviz út kialakítása célszerű, amely a főpályához a becsatlakozó közutaknál jelzőlámpás csomópontokban biztosítja a kapcsolatokat.

A Keresztúri útnak a 31. sz. főút bevezetésétől keletre eső szakaszán a kapacitás bővítése nem szükséges, a jelenlegi 2x1 sáv megfelelő.

A TSZT közlekedési hálózati terve tartalmazza - a Rákos állomás által elvágott területek kapcsolatának létrehozására - a Kozma utca vonalában vasúti felüljárón, a Pesti határútig átvezetendő út nyomvonalát. A kapcsolat indokoltsága és realitása jelentős mértékben függ a térség területi fejlesztéseitől, nyomvonala is bizonytalan, ezért a TSZT készítését nem is határozta meg.

A terület útjainak tervezési osztálya:

Keresztúri út (távlati 31. számú főút szakasz)	B.III.a.C.
Keresztúri út keleti szakasz	B.IV.b.B.
Kiszolgáló utak	B.VI.d.B.

#### **Közösségi közlekedés**

A Keresztúri út menti gazdasági területek kiszolgálásához a jelenlegi autóbusz hálózati kapcsolat megfelelő. A 80.számú vasútvonal fejlesztése a területet közvetlenül nem érinti.

#### **Kerékpáros kapcsolatok**

A kerékpáros hálózat fejlesztésének két fő eleme érinti a területet:

- A Rákos-patak menti kerékpárút várhatóan a patak töltésén halad majd végig.
- A Tárna utca vonalában haladó kerékpárutat, a Gksz és Vi övezetek határán tervezett közterület mentén javasoljuk kiépíteni a Keresztúri úttól északra.

## 8.2. Közműfejlesztési javaslat

Budapest X. kerület, Kőbánya Önkormányzata a Keresztúri út - 42843/3és 42839/6 hrsz.-ú telkek - Rákospatak - 42753 hrsz.-ú telek által határolt területet hosszabb távon, a jelenleginél intenzívebb hasznosítással tervezi. A terület fejlesztésére a már beépítésre szánt területek hatékonyabb hasznosítását, illetve egyes területek funkcióváltó fejlesztését irányozza elő.

A településtervező közművek vonatkozásában adottságként kezelte azokat a közműhálózatokat és létesítményeket, amelyek eredendően helyhez kötöttek, ilyenek pl.: a nagy jelentőségű közműnyomvonalak és biztonsági sávjuk, a jogszabályokban meghatározott felszíni védőterületek, illetve azok a létesítmények, amelyek kiváltásának költsége meghaladná a felszabaduló hely értéknövekedését.

A tervezési terület folyamatos lassú fejlődését feltételezve, valamint a környezetvédelmi igények kielégítésére, a fenntartható fejlődést segítő, megfelelő közműellátást kell biztosítani.

A tervezési terület beépítésre szánt területein a teljes közműellátás biztosítása szükséges, azaz a villamosenergia, a vezetékes ivóvíz ellátás, közcsatornás szennyvízelvezetés és a földgázellátás, valamint a csapadékvíz elvezetése is kötelezően biztosítandó.

Jelentősebb közműfejlesztést igényel a vizsgált terület lakott területtel határos nyugati szélén kialakításra kerülő intézményi és gazdasági rész, ahol nagyobb számú, de kisebb telkek kialakítására kerül sor.

A beépítésre nem szánt területeken bármilyen fejlesztés közműves szempontból akkor lehetséges, ha annak ellátására rendelkezésre áll a közegészségügyi hatóság által is elfogadott vízellátás és a villamosenergia ellátás, valamint a szennyvíz kezelésselhelyezése a környezet veszélyeztetése nélkül megoldható és a csapadékvíz elvezetése is biztosított.

A településrendező javaslata alapján megengedhető építési lehetőségek megvalósításához szükséges közműellátási igények a következők:

Övezet	Terület méret (m <sup>2</sup> )	Szint-területi sűrűség	max építhető (m <sup>2</sup> )	vízigény (m <sup>3</sup> /nap)	keletkező szennyvíz (m <sup>3</sup> /nap)	földgáz-igény (nm <sup>3</sup> /h)	Villamosenergia igény (kW)
Vi-2/X/SZ-1	18964	0,8+0,5	24653,2	36,41	34,59	126,43	398,24
Vi-2/X/SZ-2	17020	0,9+0,5	23828	36,76	34,93	127,65	391,46
Vi-2/X/SZ-3	35752	0,9+0,5	50052,8	77,22	73,36	268,14	822,30
Gksz-1/X/Z-1	215433	1,6	344692,8	827,26	785,90	1436,22	10340,78
Gksz-1/X/SZ-1	36622	1,6	58595,2	140,63	133,60	244,15	1757,86

Gksz-2/X/Z-2	135948	1,6	217516, 8	522,04	495,94	906,32	6525,50
Gksz-2/X/SZ-1	10465	1,6	16744	40,19	38,18	139,53	334,88
Gksz-2/X/SZ-2	118732	1,6	189971, 2	455,93	433,13	791,55	5699,14
Gksz-2/X/SZ-3	99050	1,6	158480	380,35	361,33	660,33	4754,40
Köu-02/X/1	90323	0,05	4516,15	10,84	10,30	18,82	90,32
Köu-04/X/1	43349	0,05	2167,45	5,20	4,94	9,03	43,35
Ek/X/1	450725	0,1	45072,5	108,17	102,77	187,80	901,45
Összesen	1272383		113629 0,1	2516,8	2390,96	4700,32	32577,24

A nagyobb távlatra prognosztizált igényeknek csak egy része valósul meg a tervezés távlatáig. Várhatóan a jelentkező közműigények a következőképpen alakulnak:

**Vízigény: 503 m<sup>3</sup>/nap**

**Elvezetésre kerülő szennyvíz: 478 m<sup>3</sup>/nap**

**Földgázigény: 658 nm<sup>3</sup>/h**

**Villamosenergia igény: 4561 kW**

A közmű-üzemeltetők egy-egy beruházáshoz tényleges igénybejelentésre határozzák majd meg az igénynövekedés kielégítési lehetőségének műszaki-gazdasági feltételeit.

Meg kell említeni, hogy az új igények kielégítésének feltétele egyrészt a közhálózat megléte, vagy kiépítése az új igénylő telkéig és arról közművenként a bekötések, a fogadó helyek és mérőhelyek megépítése, másrészt vízi közműveknél a közműfejlesztési hozzájárulás befizetése, energiaközműveknél a szolgáltatókkal való megállapodás megkötése, amelyben a szolgáltatók a szolgáltatás műszaki-gazdasági feltételeit rögzíthetik.

A vizsgálatok alapján, Kőbánya ezen részén a komfortos közműellátás legfontosabb eleme, a vezetékes **ivóvíz ellátás** megoldható, a vízellátó hálózat a területet határoló Keresztúri út alatt részben már kiépült, részben a kiépült hálózatról továbbépíthető. A terület vízellátását a Fővárosi Vízművek Zrt biztosítja.

A vizsgált területen keletkező **szennyvizek** vezetékes rendszerű elszállítását a Fővárosi Csatornázási Művek Zrt biztosítja. A szolgáltató nyilatkozata szerint a terület bekötött telkeinek szennyvízelvezetését is biztosító 70/105-ös paraméterű főgyűjtőcsatorna kiterhelt, további vizek fogadására a Rákosvölgye "É" tehermentesítő főgyűjtőcsatorna megépítéséig nem alkalmas.

A vizsgált terület a Rákos-patak vízgyűjtő területéhez tartozik. Mivel az épített környezetből a **vízelvezés** már jelenleg is rendezetlen, a burkoltsági arány növekedéséből eredő várható többlet csapadékvizeket az amúgy sem megfelelő vízelvező rendszer zavartalanul elvezetni várhatóan nem tudja. A kerületi szintű

csapadékvíz elvezető rendszer felülvizsgálatáig és rendezésének megoldásáig, a tervezett, burkoltság növekedést okozó fejlesztés megvalósításának feltétele a fejlesztési területen belüli vízrendezés megoldásán túl a megfelelő befogadóig történő zavarmentes vízvezetésének is a megoldása. Azokon a területeken, ahol lehetséges víz visszatartásra záportározó létesítése célszerű. Ennek pontos helykijelölésére vízrendezési terv birtokában van csak lehetőség.

A vizsgált terület **energiaellátására** a vezetékes energiahordozók közül a villamosenergia áll jelenleg rendelkezésre a teljes területen, míg a földgázellátó hálózatra csak a Főkert Zrt és a Danone Magyarország Kft telephelye csatlakozik. A nem vezetékes, hagyományos energiahordozók, valamint a tartályos gáz használata is jelentős mértékű a terület energiaellátásában.

A vizsgált terület **villamosenergia** ellátását az ELMŰ Hálózati Kft. biztosítja. A településrendező által prognosztizált villamosenergia igényt a jelenlegi meglévő középvezetési villamosenergia hálózatról, annak továbbépítésével biztosítani nem lehet, további középvezetési kábelkörök fektetése válik szükségessé újabb transzformátorok létesítése mellett. A szolgáltató bázisán rendelkezésre áll a tervezett villamosenergia igény.

A vizsgált terület **földgázellátását** a FŐGÁZ Földgázelosztási Kft. biztosítja. A területen az automatikus üzemvitelre is alkalmas termikus célú energiaellátásra a földgázellátás jelenleg csak korlátozottan áll rendelkezésre, de a szolgáltató nyilatkozata alapján a jelentkező igényeket új elosztóhálózaton keresztül biztosítani tudja a meglévő nagyközép-nyomású vezetékéről.

Energiagazdálkodási szinten reálisan a **megújuló energiahordozók** közül a nap energiája hasznosítható. Kőbánya területén 1900-2000 körüli a napos órák száma, ennek aktív hasznosításával hagyományos energiahordozó megtakarítás érhető el. Az aktív hasznosítás a napkollektorok és a napelemek alkalmazásával érhető el.

A **vezetékes hírközlési** igényt alanyi jogon a szolgáltató egyedi megállapodás alapján biztosítja. A szükséges hálózatfejlesztést a szolgáltató saját beruházásban valósítja meg. A vezetékes szolgáltatást a **vezeték nélküli** szolgáltatók egészítik ki. A megfelelő vételi lehetőség biztosításához szükséges antennák a terület lefedésére elhelyezésre kerültek, azokat a Magyar Telekom Távközlési Nyrt., a Telenor Magyarország Zrt., Vodafone Magyarország Mobil Távközlési Zrt. építette, üzemelteti.

### 8.3. Tájrendezési és zöldfelületi javaslat

#### Tájrendezés, természetvédelem

A Rákos-patak és környezete - ökológiai folyosóként - a nemzeti ökológiai hálózat része. A tervezési területre benyúlik a Felsőrákos-rétek helyi jelentőségű védett természeti terület, mely Budapest egyik legjelentősebb természeti értéke. Az

ökológiai folyosó adatszolgáltatásként kapott határvonala több beépített, gazdasági tevékenységet folytató telephely telkén keresztülhalad, melyek nem felelnek meg az ökológiai folyosó definíciójának. Jelen tervezési folyamat keretében kezdeményeztük az ökológiai hálózat területe határvonalának pontosítását és a helyi építési szabályzat tervezetében, az ökoháló területéhez csatlakozó építési övezetek esetében - pufferterületként – 10 m széles sávban, többszintes növényállomány telepítését írtuk elő, a telkek az ökoháló területéhez csatlakozó szélén. A pufferterület beleszámít a telkek minimálisan kialakítandó zöldfelületi arányába.

A Rákos-patak a Duna leghosszabb balparti mellékvízfolyásaként jelentős értéket képvisel a Főváros és az agglomeráció életében, mégis a benne rejlő rekreációs és turisztikai lehetőségek nagyrészt kiaknázatlanok. Számos szempontból (tájvédelmi, vízgazdálkodási, környezetvédelmi, turisztikai stb.) javasolt a vízfolyás ökológiai szempontoknak is megfelelő rehabilitációja, alaposan kidolgozott és kivitelezett folyamatok segítségével, melyek eredményeképpen szervesen bekapcsolódhatna a település életébe, és alapot biztosítana a jövőbeli turisztikai hasznosításra is.

A Rákos-patak mentén, a tervezési terület teljes hosszában közjóléti erdőterület (Ek) övezetet jelöl ki a szabályozási terv. E sáv nyugati kétharmada magas zöldfelületi borítottságú, fás-bokros liget, üzemtervezett erdőterület. A keleti harmada erdőként szabályozott, de az ingatlan-nyilvántartás és a jelenlegi állapot szerint is még mezőgazdasági terület. Tájrendezési szempontból javasolt e területek esetében a tényleges erdő kialakításának gyakorlati lehetőségét megtalálni, az erdősítést megvalósítani.

A környezetveszélyeztetés elkerülése, a tájképvédelem és az élőhely védelem érdekében is fontos szempont a patak menti zöldsávban és az erdőterületeken előforduló engedély nélkül lerakott hulladékok rendszeres elszállítása, illetve lehetőségek szerint az illegális hulladéklerakás megelőzése.

### **Zöldfelületi javaslat**

Az összességében jelentős kiterjedésű zöldfelülettel rendelkező tervezési területen elsődleges cél a meglévő, beépítésre nem szánt területeken a magas zöldfelületi borítottságú zöldfelületek megőrzése.

A zöldfelületi rendszer fejlesztése a meglévő gazdasági területek és az újonnan kialakított, beépítésre szánt intézményi és gazdasági területek kötelezően kialakítandó zöldfelületének mennyiségi és minőségi fejlesztését irányozza elő. A meglévő telephelyek esetén a zöldfelület nagysága jellemzően nem éri el az építési övezetre vonatkozó kötelező minimális területet, így a mennyiségi fejlesztés során törekedni kell a kötelező zöldfelületek mennyiségi és minőségi kialakítására.

Az építési telkek és a közterület igényes zöldfelületi rendezése magába foglalja a burkolatok, a növényzet és a vízelvezetés megfelelő, esztétikus kialakítását. Az

intézményi területek telkein a zöldfelületeket javasolt kertépítészeti terv alapján rendezni.

Az *intézményi övezetek területén* környezet- és településkép-védelmi okokból javasolt min. 5 m szélességben két- és háromszintes növény-sáv telepítése a szabályozási terven újonnan kijelölt határoló utak (Kt-Kk) mentén, illetve a szomszédos, Rákosvölgyi utcai eltérő területfelhasználású kertvárosias lakóterület (Lke-1) felé eső telekhatárokon.

A *gazdasági területeken* a kötelező zöldfelületek nagy részét a telekhatár mentén, többszintes növénytelepítéssel kell kialakítani. A telekhatár menti zöldsávokban legalább egy fasort és cserjesávot szükséges ültetni. A kialakult gazdasági területek esetében is törekedni kell legalább a telekhatár menti növényesítésre.

A *Keresztúri út* mentén a ~40 m-es szabályozási szélesség, valamint a közművek elhelyezkedése lehetővé teszik a tervezési terület felől településképi- és környezetvédelmi célokból fasor telepítését. Javasolt továbbá az út menti sáv kertépítészeti igényes és funkcionális kialakítása, változatos növényállománnyal. A tervezési területen újonnan kijelölt *kerületi jelentőségű közutak* mentén is javasolt fasor telepítése, a rendelkezésre álló szélességtől függően egy, vagy kétoldalon.

#### **8.4. Környezetvédelmi javaslat**

A **talaj** szennyeződéserzékenysége miatt a terület hasznosításakor, építésekor fokozott figyelemmel kell gondoskodni arról, hogy a talaj, a földtani közeg és a felszín alatti vizek ne szennyeződjenek, ezért a tervezett fejlesztések során megvalósuló és a már meglévő gazdasági létesítmények területén talajszennyezéssel járó tevékenység nem folytatható.

Jelentős potenciális szennyező forrást jelentenek a tervezési területen nagy számban működő engedélyhez kötött tevékenységet folytató telephelyek, melyek esetében szigorúan be kell tartani és rendszeresen ellenőrizni kell a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő üzemelést.

A mezőgazdasági területek más célú hasznosításával megvalósuló tervezett beruházások megkezdése előtt gondoskodni kell a humuszos termőréteg letermeléséről, szakszerű deponálásáról, majd az építkezés után az újrahasznosításáról.

A Keresztúri út jelenleg is nagymértékű személy- és tehergépjármű-forgalmat bonyolít le, mely jelentősen növeli a tervezési terület közlekedési eredetű **légszennyezését**. A szabályozási terven jelölt, újonnan kialakított intézményi és gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató telephelyek a működésük során várhatóan a gépjárműforgalom növekedését eredményezik, melynek közvetlen következménye a közlekedési eredetű légszennyezés növekedése, ami a későbbiekben a gépjárművek

korszerűségétől, állapotától függően befolyásolhatja a szomszédos lakóterületek levegőminőségét is. Emellett a tervezési területen viszonylag magas a burkolat nélküli felületek aránya is az egyes telephelyeken belül, melyek miatt jelentős mértékű a felporzásból eredő porszennyezés is. A levegő növekvő terhelésének ellensúlyozása érdekében a fejlesztési területeken javasolt minél nagyobb kiterjedésű és biológiailag aktivitású zöldfelületek kialakítása.

A tervezési területen több bejelentési kötelezettséggel rendelkező ipari jellegű, pontszerű légszennyező forrás van. Ezek esetében szigorúan be kell tartani és rendszeresen ellenőrizni kell a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő üzemelést.

A tervezési területen a **zaj- és rezgésterhelés** legjelentősebb forrása a közúti közlekedés, mely az újonnan kialakított intézményi és gazdasági, kereskedelmi-szolgáltató telephelyek működése által tovább emelkedhet.

Mindazonáltal a tervezési területen nincsen olyan telephely, melynek üzemi zajterhelése meghaladná a határértéket. A jövőben is javasolt a határértéket nem meghaladó üzemi zajterheléssel járó tevékenységek megtelepedésének előnyben részesítése.

A területen a szervezett **hulladékgyűjtés és szállítás** feltételei adottak. A szervezett szemétszállítást a fővárosi önkormányzat biztosítja.

A tervezési területen több engedélyhez kötött hulladékgazdálkodási tevékenységet folytató cég üzemel, melyek működése során nagy mennyiségű veszélyes és nem veszélyes hulladék keletkezik. Ezek környezetvédelmi előírásoknak nem megfelelő tárolása és kezelése számos környezetvédelmi konfliktust eredményezhet, így szigorúan be kell tartani és rendszeresen ellenőrizni kell a környezetvédelmi előírásoknak megfelelő üzemelést. A fémhulladékgyűjtő, -előkezelő, -hasznosító telep létesítése (beleértve az autóröncs-telepeket) a 314/2005. (XII. 25.) kormányrendelet hatálya alá tartozik, azaz környezeti hatásvizsgálat köteles és környezetvédelmi engedélyhez kötött.

A tervezett intézményi és gazdasági létesítmények üzemeltetése során is természetesen gondoskodni kell a keletkező hulladékok ártalommentes gyűjtéséről, tárolásáról, újrahasznosításáról és elszállításáról.

A tervezési területen jellemző illegális hulladéklerakásokat folyamatosan fel kell számolni, mert potenciális talajszennyező forrásként, lokális jelleggel kedvezőtlenül befolyásolják a talaj állapotát.



## IV. MELLÉKLET

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2017. (... ..) önkormányzati rendelete  
Budapest Főváros X. kerület, Keresztúri út - belterülethatár menti iparvágány (42843/3  
és 42839/6 hrsz.-ú telkek) - Rákos-patak - 42753 hrsz.-ú telek mentén húzódó belterületi  
határ által határolt terület  
kerületi építési szabályzatáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 62. § (6) bekezdés 6. pontjában kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 6. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 38. § (2) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró államigazgatási szervek és a tájékoztatást adó érintett területi, települési önkormányzatok véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ  
Általános előírások**

**I. Fejezet  
Általános előírások**

**1. A rendelet hatálya  
1. §**

- (1) E rendelet hatálya Budapest Főváros X. kerület közigazgatási területén a *4. mellékletben* jelölt Keresztúri út - belterülethatár menti iparvágány (42843/3 és 42839/6 hrsz.-ú telkek) - Rákos-patak - 42753 hrsz.-ú telek mentén húzódó belterületi határ által határolt területre terjed ki (a továbbiakban: terület).
- (2) A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményről szóló 314/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet, valamint az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet előírásait az e rendeletben foglalt kiegészítésekkel és eltérésekkel együtt kell alkalmazni.

**2. A rendelet mellékletei:  
2. §**

- (1) 1. melléklet: Az építési övezet szabályozási határértékei.
- (2) 2. melléklet: Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi és kerékpártároló számának megállapítása.
- (3) 3. melléklet: Honos fafajok
- (4) 4. melléklet: Szabályozási Terv (M = 1:2000).

### 3. Értelmező rendelkezések

#### 3. §

E rendelet alkalmazásában:

1. *Környezetbarát termelői funkció:* olyan gazdasági tevékenység, amely védőterületet vagy védőtávolságot nem igényel és a környezet egyik elemét sem terheli a külön jogszabályokban meghatározott kibocsátási határértékeket meghaladó mértékben.
2. *Meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonal:* a Szabályozási tervi mellékleten jelölt meghatározott eltérésekkel szabályozott építési vonaltól maximum 10,0 m-el hátrahúzottan kell új épület homlokzatát minimum a jelzett hossz 50%-án elhelyezni.
3. *Szintterületi mutató (szm):* az összes építhető bruttó szintterület és a telekterület hányadosa. Az összes építhető bruttó szintterület értéke általános szintterületi mutató értékből (szmá) és kizárólag az épületen belül elhelyezhető parkolók – a kiszolgáló közlekedési területeikkel együtt – épületen belüli elhelyezésére igénybe vehető parkolási szintterületi mutató értékből (szmp) adódik össze (szm=szmá+szmp).
4. *Tájékoztató eszköz:*
  - a) a személy, illetve szervezet nevére, tevékenységi körére, illetve elérhetőségére utaló, a személy, illetve szervezet által használt épületen vagy az épület telkén elhelyezett,
  - b) a reklám nélküli útbaigazító, irányító, valamint
  - c) a kulturális eseményt hirdető eszköz.
5. *Kialakult állapot:* Jelen rendelet hatályba lépésekor meglévő, a korábbi jogszabályoknak megfelelően kialakult beépítés vagy területfelhasználás.
6. *Közterület-szabályozással érintett építmény:* olyan építmény, amelynek az elbontása a szabályozás végrehajtását megelőzően szükséges.
7. *Pavilon:* szilárd térelemekkel körülhatárolt, talajhoz rögzített, illetve azon álló huzamos emberi tartózkodásra alkalmas, legfeljebb 12 m<sup>2</sup> alapterületű építmény.

## II. Fejezet

### 4. A közterület alakítására vonatkozó előírások

#### 4. §

- (1) Újonnan kialakítandó közterület tervezésekor vagy meglévő átalakításakor a teljes keresztmetszetet komplex módon (közúti, gyalogos és kerékpáros közlekedés, közművek, zöldfelületek, berendezési tárgyak) kell kezelni, a közterületi berendezéseket egymással összhangban, rendezetten kell elhelyezni.
- (2) Újonnan kialakítandó közterületen, amennyiben az egyes részterületekre vonatkozó egyedi előírások másként nem rendelkeznek - a kizárólag gyalogos közlekedésre szolgáló utca kivételével - 12 m utca szélesség esetén egyoldali, 14 m utcaszélesség felett kétoldali fasort kell telepíteni. Meglévő közterület bővítése vagy átépítése során is így kell eljárni, amennyiben ezt a fizikai adottságok lehetővé teszik.
- (3) Fasor telepítésénél, illetve meglévő felújításánál a faállományt legalább 50%-ban a 3. mellékletben meghatározott honos fafajokból kell kialakítani.
- (4) Fasortelepítésnél és -kiegészítésnél várostűrő, előnevelt, többszörösen iskolázott, útsorfa minőségű fák ültetendők legalább 8 méter tőtávolságban. Az ültetéssel egy időben biztosítani kell az öntözés lehetőségét.

## **5. Közterületi építmények**

### **5. §**

- (1) Önálló pénzkidó, illetve árusító automata a közterületen nem helyezhető el, kivéve a parkolójegy-árusító automatát, valamint a tömegközlekedési megállóban létesített jegyárusító automatát.
- (2) A Keresztúri út mentén pavilon csak hírlap-, virágárusító, telefonfülke, utasváró és nyilvános illemhely céljára telepíthető. A pavilonok legnagyobb mérete egyenként 12 m<sup>2</sup>, csoportosan telepítve összesen 48 m<sup>2</sup> lehet.
- (3) Vendéglátó terasz árnyékolása csak az épület homlokzatára szerelt, legalább 2,5 méter belmagasságú, talajhoz nem rögzített árnyékoló szerkezettel alakítható ki, és legfeljebb 1,5 méter magasságig keríthető körbe az átláthatóságot biztosító módon.
- (4) A közterületi járdán utasváró, pavilon, illetve vendéglátó terasz akkor helyezhető el, ha az utasváró, pavilon, illetve vendéglátó terasz a járda vagy gyalogút szélességének legfeljebb 50%-át veszi igénybe, és legalább 1,5 méter szabad szélesség biztosított, amelybe járda esetén a jogszabály szerinti biztonsági sáv nem számítható be.
- (5) Az utasváró és a telefonfülke homlokzatfelületének legalább kétharmadát átláthatóan kell kialakítani.

## **III. Fejezet**

### **Az épített környezet és a településkép alakítására vonatkozó előírások**

## **6. A városkép védelme**

### **6. §**

- (1) Homlokzatot részleges színezéssel ellátni csak akkor lehet, ha az igazodik az épület tagolásához és díszítőelemeihez.
- (2) Napenergiát hasznosító berendezés magastetős épület tetején a tetőszerkezettel azonos dőlésszögben helyezhető el.
- (3) Energiatermelő szélkerék nem helyezhető el.
- (4) Épületgépészeti elem közterületről látható módon csak az épület részeként, az épület homlokzatához illeszkedő módon vagy takart kivitelben helyezhető el.

## **7. Tájékoztató és hirdetőeszközök**

### **7. §**

- (1) Új épület elhelyezésénél, meglévő épület átalakításánál a közterületről látható részen megjelenő tájékoztató eszköz méretét és elhelyezését a közterületi homlokzattal egy időben kell megtervezni, engedélyeztetni és kialakítani.
- (2) Meglévő épület esetén tájékoztató eszköz csak az ott folytatott tevékenységre utaló tartalommal, a homlokzat tagolásához igazodóan helyezhető el. A tájékoztató eszköz a homlokzat felületének legfeljebb 10%-át foglalhatja el, amelybe a homlokzat síkjára merőlegesen elhelyezett eszköz felülete is beszámít.
- (3) Épületek tetőzetén reklámcélú felület csak vonalszerű, áttört fényreklámként helyezhető el, amely a nappali és az éjszakai városképet nem zavarhatja. Vonalszerű, áttört fényreklám az épület tömör homlokzati síkján is elhelyezhető. Villogó fényreklám, lézervagy ultrabolya fény nem használható.
- (4) Az épület közterületről látható homlokzatán vagy kerítésén, valamint az előkertben A1-es ívméretet (840x597 mm) meghaladó méretű reklámcélú felület nem helyezhető el. Kivételt képez ez alól a meghatározott időre homlokzatra függesztett vagy a közterület

felett átfeszített idegenforgalmi, tudományos, kulturális, közösségi rendezvényeket, illetve időszakos ünnepi vásárokat hirdető reklámhordozó.

- (5) A területen óriás plakátot elhelyezni csak az építési terület határozott idejű lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítésekkel lehet.
- (6) Közterületen új reklámcélú felület nem helyezhető el. Ez alól kivételt képeznek a tömegközlekedési utasváró felületének legfeljebb 1/3-án, az építési reklámhálón és az építési terület határozott idejű lehatárolására szolgáló ideiglenes kerítésen kialakított reklámcélú felületek.
- (7) Az épület valamennyi homlokzatának egyidejű felújítása idején a közterületről látható homlokzat előtt az építési védőhálón reklámcélú felületet lehet elhelyezni. A reklámcélú felület a homlokzat felületének 20%-a, legfeljebb 150 m<sup>2</sup> lehet.

## **8. Kerítések kialakítása**

### **8. §**

- (1) A 16 méternél kisebb szabályozási szélességű közterületek útkereszteződéseinél a telek sarokpontjától számított legalább 6-6 méteren belül a kerítést átlátást biztosító módon kell kialakítani.
- (2) Áttört kerítés legfeljebb 2,2 méter magassággal építhető, amelyből legfeljebb 50 cm magas a tömör lábazat. Áttörtnek az a kerítés minősül, amely a belátást a kerítés síkjára állított merőleges vagy 45°-os szögből legfeljebb a lábazaton felüli kerítés felületének 50%-án takarja.
- (3) A tömör kerítés magassága legfeljebb 2 méter, anyaga és megjelenése (színe, vakolata, burkolata) a fő rendeltetésű épülethez igazodjon.
- (4) Hullámlemez, trapézlemez vagy műanyaglemez anyagú, illetve a környezettel nem harmonizáló, a környezettől idegen színű vagy mintázatú kerítés nem létesíthető.
- (5) A telkeken belül az egyes külön-használatú telekrészek elválasztására legfeljebb 2,00 méter magas kerítés létesíthető.

## **IV. Fejezet**

### **A táj és a természeti környezet védelmére vonatkozó és környezetvédelmi előírások**

#### **9. Építési övezetek zöldfelületeire vonatkozó előírásai**

### **9. §**

- (1) A területen a 25 % zöldfelületi arányt el nem érő, már beépített telkek meglévő zöldfelületi aránya nem csökkenhet új építés vagy új burkolt felületek létesítése által.
- (2) A telkek beépítésével, beépítésének növelésével egyidejűleg a telepített lombos fák számának el kell érni az építési övezeti előírások szerint számított zöldfelület minden 100 m<sup>2</sup>-ére után legalább 1 db-ot.
- (3) A parkoló felületek árnyékolását biztosító fásítást minden megkezdett 4 db várakozó (parkoló) hely után 1 db, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, túlkoros lombos fa telepítésével kell megoldani, fánként minimum 4 m<sup>2</sup> termőföldterület biztosításával.
- (4) A zöldfelület mértékébe nem számítható be a gépjármű-közlekedésre és álló jármű tárolására szolgáló felület.
- (5) Az Országos Ökológia Hálózattal határos építési övezetek területén legalább 10 m szélességű puffterület biztosítandó többszintes növényállománnyal az építési övezetben előírt kötelező zöldfelületen belül.

## **10. A környezeti elemek védelme és a terhelő hatások csökkentése**

### **10. §**

- (1) A térszín alatti beépítésnél gondoskodni kell a talajvíz elleni védelemről, a talajvíz áramlásának lehetősége műszaki eszközökkel biztosítandó a talaj vízháztartásának és a térszín alatti épületszerkezet károsodásának megelőzése céljából.
- (2) Hulladékkezelő és -ártalmatlanító tevékenység kizárólag a Gksz jelű építési övezetekben végezhető, kivéve a lakófunkciót lehetővé tevő intézményterületen lévő ingatlan, valamint a levegőtisztaság-védelmi szempontból érzékeny objektum telekhatárától számított 50 méteres sávot. A hulladék szabadtéri tárolása, kezelése nem megengedett.

## **V. Fejezet**

### **Egyes sajátos jogintézményekkel kapcsolatos előírások**

#### **11. Telekalakítással kapcsolatos előírások**

##### **11. §**

- (1) A területen nyúlványos telek nem alakítható ki.
- (2) Közterületi telkek ütemezetten is kialakíthatók.
- (3) A meglévő telkek méretei a már kialakult tömbökben eltérhetnek az egyes építési övezetek előírt telekméreteitől, de új telket kialakítani, telket megosztani csak az építési övezetben előírt telekméretnek megfelelően lehet.

#### **12. A magánút**

##### **12. §**

(1) Telektömb belső feltárására, annak kiszolgálására magánút alakítható ki az alábbiak szerint:

*a)* e rendeletnek a telek kialakítható legkisebb méretére, a szélességére és hosszára vonatkozó rendelkezéseit a magánút telkére vonatkozóan figyelmen kívül lehet hagyni;

*b)* a magánút létrehozása után visszamaradó építési teleknek meg kell felelnie az építési övezet előírásainak;

*c)* a magánútnak közterülethez kell csatlakoznia, és kizárólag kiszolgáló út, kerékpárút vagy gyalogút szerepkörrel alakítható ki;

*d)* a magánút telkének minimális szélessége

*ea)* egy ingatlan kiszolgálás esetén 6 m,

*eb)* legfeljebb 2 vagy 3 telek kiszolgálása esetén 8 m,

*ec)* négy vagy öt ingatlan kiszolgálása esetén 10 m,

*eb)* ötnél több ingatlan kiszolgálása esetén 12 méter,

*ec)* gyalogút és kerékpárút esetén 4 méter;

*e)* a magánút által kiszolgált telket úgy kell kialakítani és azon építményt elhelyezni, mintha a magánút közterület lenne.

(2) A magánút felőli építési határvonal és a telek homlokvonala közötti területsáv előkertnek minősül.

## **VI. Fejezet Közművek előírásai**

### **13. Általános előírások 13. §**

- (1) A területen teljes közművesítettséget kell biztosítani.
- (2) Új építési telkek közműellátása csak önálló közműbekötésekkel valósítható meg.
- (3) Meglevő közmű kiváltása vagy megszüntetése esetén a feleslegessé vált közmű műtárgyait el kell bontani, amennyiben a bontási munkálatok nem veszélyeztetik a meglévő faállományt. A bontási munkálatok után a területet helyre kell állítani.
- (4) Épületgépészeti elem közterületről látható módon csak az épület részeként, az épület homlokzatához illeszkedő módon vagy takart kivitelben helyezhető el.
- (5) Közművezeték (kábel, csővezeték) nem vezethető a falsíkon kívül.

### **14. Víziközművek 14. §**

- (1) Egyedi szennyvízkezelő berendezés és egyedi zárt szennyvíztároló nem létesíthető.
- (2) Szennyvíz szikkasztása nem megengedett.
- (3) A Rákos-patak közművek műtárgyaival csak vizuális takarásban (például híd, átereszt alatt) keresztezhető.
- (4) A csapadékvíz-elvezetésre az alábbi előírások vonatkoznak:
  - a) korlátozott mennyiséget befogadni képes közcsatorna esetén a többlet vízmennyiséget telken belül vissza kell tartani,
  - b) a 400 m<sup>2</sup>-t meghaladó alapterületű új épület esetében a tetőfelületekről lefolyó esővíz a telken belül, terepszint alatt vagy épületben létesített ciszternában gyűjtendő, ennek tárolókapacitása alkalmas kell, hogy legyen a kétéves gyakoriságú és 15 perces időtartamú csapadékhullásból származó vízmennyiség befogadására,
  - c) a csapadékvizet az ingatlanról a közterületre csak csatornába kötve lehet kivezetni, a szomszédos telekre átvezetni tilos,
  - d) a csapadékvíz szennyvízcsatornába nem vezethető,
  - e) a telken belül elszikkasztani csak a tetőfelületekről elkülönítve gyűjtött csapadékvizet lehet, a hordalékkal szennyezett csapadékvizet a telken belül létesítendő hordalékfogón keresztül kell megtisztítani, majd ezt követően vezethető a közcsatornába,
  - f) az olajos szennyeződéseknek kitett burkolt közlekedési felületekről és a 400 m<sup>2</sup>-nél nagyobb parkolókból lefolyó csapadékvizet benzin- és olajfogón keresztül lehet a közcsatornába, illetve árokba vezetni.

### **15. Energia közművek előírásai 15. §**

- (1) Közműlétesítmények (nyomvonalas létesítmények, elektromos transzformátor, közvilágítási kapcsolószekrény, távközlési elosztószekrény, gáznyomásszabályzó) elhelyezésénél figyelemmel kell lenni a városképi megjelenésre.
- (2) A közép-, a kisméretű és közvilágítási hálózatok nyomvonalas létesítményeit föld alatti elhelyezéssel kell kivitelezni.

- (3) Gáznyomásszabályzók, gázmérők az épületek utcai homlokzatára nem helyezhetők el. A berendezés csak az előkertbe, az udvarra vagy az épület alárendeltebb homlokzatára helyezhető.

## **16. Elektronikus hírközlés létesítményei**

### **16. §**

- (1) Épületen antenna és antennatartó szerkezet csak a városképi szempontok érvényesítésével, a környezethez illesztett módon helyezhető el.
- (2) Önálló antennatartó szerkezet (torony) lakó- és vegyes területtől a legalább 500 méter távolságra létesíthető.
- (3) A vezetékes elektronikus hírközlési hálózat nyomvonalas létesítménye csak föld alatti kivitelben helyezhető el. Kábelrekonstrukció és áthelyezés során a meglévő légkábelt földkábelként kell átépíteni. Meglévő távközlési oszlopok áthelyezése, valamint új oszlop létesítése nem megengedett.
- (4) Kisméretű (maximum 30 cm átmérőjű, 50 cm magasságú hengerbe foglalható) mobilhálózati bázisállomás (mikrocella) meglévő közműoszlopokon elhelyezhető, épületek utcai homlokzatán takart módon helyezhető el.

## **VII. Fejezet**

### **Az építés általános szabályai**

#### **17. A beépítési módra vonatkozó előírások**

##### **17. §**

- (1) Amennyiben az egyes építési övezetek előírásai vagy a szabályozási terv eltérően nem rendelkeznek, az építési helyet az alábbiak szerint kell meghatározni:
- a) az előkert mérete 5 méter,
  - b) az oldalkert mérete szabadonálló beépítési mód esetén az építési övezetben előírt legnagyobb épületmagasság értékének a fele, de legalább 3,0 m,
  - c) a hátsókert mérete az épület hátsókertre néző homlokzatmagasságának mértéke, de legalább 6 méter.

#### **18. Közhasználat céljára átadott területek kialakítása**

##### **18. §**

- (1) A közhasználatra átadott terület csak gyalogos és kerékpáros közlekedésre, gépkocsi parkolásra és zöldfelület létesítésére alakítható ki.
- (2) A közhasználatra átadott területet a környező közterületekkel összhangban, azokkal legalább azonos minőségben kell kialakítani. A közhasználatra átadott terület felé néző homlokzatok úgy alakítandók ki, mintha azok közterületre néznének.

#### **19. Sátor, ponyvaszerkezetek és konténerek elhelyezése**

##### **19. §**

- (1) Építményeket helyettesítő konténer csak időszakosan, kizárólag felvonulási épületként, az építkezés szükséges időtartamára helyezhető el.

## **20. Az egyes építményfajták elhelyezésének szabályai**

### **20. §**

- (1) Közforgalom számára szolgáló önálló üzemanyagtöltő állomás és önálló gépkocsimosó a területen kizárólag KÖu övezetű útvonal (Keresztúri út) mellett létesíthető.
- (2) Csak az építési helyen belül építhető
  - a) víz- és fürdőmedence, kerti tető, épített tűzrakóhely, valamint
  - b) gépkocsi- és egyéb tároló.

## **21. Épületmagasság és illeszkedés**

### **21. §**

- (1) Az épület homlokzatfelületéhez hozzászámítandó építményrészek legmagasabb pontja a legnagyobb épületmagasság értékétől legfeljebb annak harmadával térhet el, kivéve technológiai építmény esetében.
- (2) Zárt sorú beépítésű módú építési övezetben – ha a szabályozási terv eltérően nem rendelkezik – új vagy bővítésre kerülő épület közterület felőli oldalhatáron csatlakozó homlokzatmagassága a szomszédos, az építési övezet előírásainak megfelelő épület homlokzatmagasságának számtani átlagát legfeljebb 3,0 méterrel lépheti túl.

## **VIII. Fejezet**

### **A járművek elhelyezésére vonatkozó rendelkezések**

#### **22. Személy- és tehergépjárművek tárolására vonatkozó előírások**

##### **22. §**

- (1) Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához a szükséges személygépjármű várakozóhelyeket a 2. melléklet szerint kell biztosítani.
- (2) Azon a telephelyen, ahol rendszeres tehergépjármű-forgalomra kell számítani, a tehergépjárművek elhelyezését telken belül kell megoldani.
- (3) Teher- és személygépjármű várakozóhely céljára csak burkolt felület vehető figyelembe.

#### **23. Kerékpárok tárolásra vonatkozó előírások**

##### **23. §**

- (1) Minden építmény, önálló rendeltetési egység és terület rendeltetésszerű használatához a kerékpárok számára a 2. melléklet szerint kell elhelyezési lehetőséget biztosítani a jogszabályban meghatározott módon.

## **MÁSODIK RÉSZ**

### **A beépítésre szánt területek részletes övezeti előírásai**

## **IX. Fejezet**

### **Intézményi területek**

## 24. Általános előírások

### 24. §

- (1) Az intézményi terület elsősorban igazgatási, iroda és környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, melyen önálló lakó rendeltetésű épület csak kivételesen helyezhető el, az egyes építési övezetekre vonatkozó előírások szerint.
- (2) Az építési övezetekben szabadtéri anyagárolás nem, csak késztermékek kereskedelmi bemutató célú raktározása megengedett.

## 25. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)

### 25. §

- (1) A **Vi-2/X/SZ-1** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
  - a) telkenként egy, legfeljebb kétlakásos önálló lakóépület,
  - a) igazgatási és irodaépület,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
  - c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - e) sportépítmény,
  - f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
  - g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára telkenként legfeljebb egy lakás
  - h) és a fentieket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
- (2) A **Vi-2/X/SZ-1** jelű építési övezet területén a melléképítmények közül
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) kerti építmény,
  - c) húsfüstölő, jégverem, zöldségveremis elhelyezhető.
- (3) A **Vi-2/X/SZ-1** jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet határozza meg.

### 26. §

- (1) A **Vi-2/X/SZ-2** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
  - a) igazgatási és irodaépület,
  - b) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
  - c) egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - e) sportépítmény,
  - f) nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
  - g) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára telkenként legfeljebb egy lakás
  - h) és a fentieket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
- (2) A **Vi-2/X/SZ-2** jelű építési övezet területén a melléképítmények közül
  - a) közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - b) épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - c) kerti építményis elhelyezhető.

(3) A **Vi-2/X/SZ-2** jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet határozza meg.

## 27. §

- (1) A **Vi-2/X/SZ-3** jelű építési övezet területén elhelyezhető rendeltetések:
- igazgatási és irodaépület,
  - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
  - egyéb közösségi szórakoztató, kulturális épület,
  - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - sportépítmény,
  - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
  - a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára telkenként legfeljebb egy lakás
  - és a fentieket kiszolgáló vagy kiegészítő funkciójú épület.
- (2) A **Vi-2/X/SZ-3** jelű építési övezet területén a melléképítmények közül
- közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - hulladékártály-tároló,
  - épülettől különálló – építménynek minősülő kirakatszekrény,
  - kerti építmény,
  - folyadék- és gáztároló

is elhelyezhető.

(3) A **Vi-2/X/SZ-3** jelű építési övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet határozza meg.

## X. Fejezet

### Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területek

## 26. Általános előírások

### 28. §

- (1) A kereskedelmi, szolgáltató terület a környezetre jelentős hatást nem gyakorló gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál, amelyen önálló lakó rendeltetésű épület nem helyezhető el.
- (2) A **Gksz-1** és **Gksz-2** jelű építési övezetek területén a melléképítmények közül
- siló, ömlesztettanyag-, folyadék- és gáztároló,
  - közmű-becsatlakozási műtárgy,
  - hulladékártály-tároló,
  - építménynek minősülő antennatartó szerkezet a 18. § rendelkezései figyelembe vételével, és
  - zászlótartó oszlop
- is elhelyezhető.
- (3) Zártorú beépítési mód esetén az épület a kialakult beépítéshez illeszkedően az építési helyen belül hézagosan
- az oldalhatáron vagy attól 1,0 m csurgótávolságra vagy
  - az oldalhatár felé néző tényleges homlokzata magasságának legalább a felével megegyező, de min. 3,0 m távolságra
- is elhelyezhető. Az elő- és hátsókert méretét az általános előírások szerint kell meghatározni.

**27. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)**  
**29. §**

- (1) A **Gksz-1** jelű építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) környezetbarát gazdasági funkció,
  - b) raktározás, logisztika,
  - c) kutatás-fejlesztés,
  - d) iroda, igazgatás,
  - e) kereskedelem, szolgáltatás,
  - f) szálláshely-szolgáltatás,
  - g) sportépítmény
  - h) parkolóház
  - i) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (2) A **Gksz-1** jelű építési övezetek területén a raktározási, vagy logisztikai célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 10.000 m<sup>2</sup> lehet.
- (3) A **Gksz-1/X/Z-1** és a **Gksz-1/X/SZ-1** jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet határozza meg.

**28. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)**  
**30. §**

- (1) A **Gksz-2** jelű építési övezetek területén elhelyezhető rendeltetések:
- a) környezetbarát gazdasági funkció,
  - b) raktározás, logisztika,
  - c) kutatás-fejlesztés,
  - d) iroda, igazgatás,
  - e) kereskedelem, szolgáltatás,
  - f) szálláshely-szolgáltatás,
  - g) sportépítmény
  - h) parkolóház
  - i) a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos és a személyzet számára szolgáló lakás.
- (2) A **Gksz-2** jelű építési övezetek területén a kiskereskedelmi célú bruttó szintterület telkenként legfeljebb 10.000 m<sup>2</sup> lehet.
- (3) A **Gksz-2/X/Z-2**, a **Gksz-2/X/SZ-1**, a **Gksz-2/X/SZ-2** és a **Gksz-2/X/SZ-3** jelű építési övezetekre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet határozza meg.

**HARMADIK RÉSZ**

**A beépítésre nem szánt területek részletes övezeti előírásai**

**XI. Fejezet**

**A közlekedési területek**

**29. Általános előírások**

**31. §**

- (1) KÖu jelű övezetek területén a főúton és a gyűjtőúton a gépjárműforgalom számára szolgáló várakozóhely az útpályához közvetlenül csak az úttengellyel párhuzamosan csatlakozhat.

- (2) A KÖu jelű övezetek területén lévő fő- és gyűjtőútról a határos beépítésre szánt területen lévő ingatlan közvetlen gépjármű-kiszolgálása csak akkor biztosítható, ha az ingatlan alsóbbrendű útvonallal nem határos, vagy e célra külön szervízszáv létesül.

### **30. I. rendű főutak területe (KÖu-02)**

#### **32. §**

- (1) A **KÖu-02/X/1** jelű övezet elsősorban az I. rendű főút, csomópont, közlekedési pálya műtárgya, tömegközlekedési megállóhely és építménye, várakozóhely, kerékpárút és kerékpársáv, járda, mindezek zöldfelülete és környezetvédelmi létesítménye, továbbá köztárgy, közmű és hírközlési létesítmény elhelyezésére szolgál.
- (2) A **KÖu-02/X/1** jelű övezetben a közlekedést kiszolgáló épület elhelyezhető.
- (3) A **KÖu-02/X/1** jelű övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet határozza meg.

### **30. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-04)**

#### **33. §**

- (1) A **KÖu-04/X/1** jelű övezet elsősorban a településszerkezeti jelentőségű főút, csomópont, közlekedési pálya műtárgya, tömegközlekedési megállóhely és építménye, várakozóhely, kerékpárút és kerékpársáv, járda, mindezek zöldfelülete és környezetvédelmi létesítménye, továbbá köztárgy, közmű és hírközlési létesítmény elhelyezésére szolgál.
- (2) A **KÖu-04/X/1** jelű övezetben a közlekedést kiszolgáló épület elhelyezhető.
- (3) A **KÖu-04/X/1** jelű övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet határozza meg.

### **31. A kerületi jelentőségű közutak területe (Kt-Kk)**

#### **34. §**

- (1) A Kt-Kk jelű övezet elsősorban közút, csomópont, közlekedési pálya műtárgya, tömegközlekedési megállóhely és építménye, várakozóhely, kerékpárút és kerékpársáv, járda, mindezek zöldfelülete és környezetvédelmi létesítménye, továbbá köztárgy, közmű és hírközlési létesítmény elhelyezésére szolgál.
- (2) A Kt-Kk jelű övezet területén épület nem helyezhető el.

## **XII. Fejezet Erdőterületek**

### **32. Közjóléti erdőterület (Ek)**

#### **35. §**

- (1) Az **Ek** jelű övezetek elsősorban a rekreációs, turisztikai funkciójú erdőterületek övezete.
- (2) Az **Ek** jelű övezetekben legfeljebb 5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

## **36. §**

(1) Az **Ek/X/1** jelű övezetre vonatkozó szabályozási határértékeket az 1. melléklet határozza meg.

### **XIII. Fejezet Vízgazdálkodási területek**

#### **33. Folyóvizek medre és partjának területe (Vf) 36. §**

(1) A **Vf** jelű övezet elsősorban a folyóvizek medrének és parti sávjának területe, mely magában foglalja az ár- és hullámterek, partvédő művek és árvízvédelmi létesítmények területét is.

(2) A területen építményt elhelyezni csak a külön jogszabályokban foglaltak szerint lehet.

### **NEGYEDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **34. Hatálybalépés 37. §**

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő 30. napon lép hatályba.

(2) A jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

a) a Budapest X. kerület, Rákosvölgyi utca – Keresztúri út – Túzok utca – Rákos-patak által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 5/2004. (II.19.) és

b) Budapest X. kerület, Keresztúri út – Túzok utca – Rákos-patak – 42844 hrsz. és annak meghosszabbított telekhatára által határolt terület (Keresztúri út 6-7. zóna) Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról szóló 11/2006. (III.17.)

önkormányzati rendelete.

**Az építési övezetek és övezetek szabályozási határértékei**

**1. Intézményi, jellemzően szabadonálló jellegű terület (Vi-2)**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.				felett	alatt					
4.			m2	%	%	%	m2/telek	m2	m	m
5.	Vi-2/X/SZ-1	SZ	600	30	40	35	0,8	0,5	3,5	6,5
6.	Vi-2/X/SZ-2	SZ	1000	30	40	35	0,9	0,5	4,5	9,0
7.	Vi-2/X/SZ-3	SZ	2000	30	40	35	0,9	0,5	4,5	9,0

**2. Gazdasági, jellemzően kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz-1)**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.				felett	alatt					
4.			m2	%	%	%	m2/telek	m2	m	m
5.	Gksz-1/X/Z-1	Z	5000	40	50	25	1,6	0,0	4,5	12,0
6.	Gksz-1/X/SZ-1	SZ	5000	40	50	25	1,6	0,0	4,5	12,0

**3. Gazdasági, jellemzően raktározásra és termelésre szolgáló terület (Gksz-2)**

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható				Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület	
2.			legkisebb területe	legnagyobb beépítettsége terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.				felett	alatt					
4.			m2	%	%	%	m2/telek	m2	m	m
5.	Gksz-2/X/Z-2	Z	3500	45	60	25	1,6	0,0	4,5	12,0
6.	Gksz-2/X/SZ-1	Z	1500	40	50	25	1,6	0,0	4,5	12,0
7.	Gksz-2/X/SZ-2	Z	3500	45	60	25	1,6	0,0	4,5	15,0
8.	Gksz-2/X/SZ-3	Z	8000	45	60	25	1,6	0,0	4,5	16,0

#### 4. I. rendű főutak területe (KÖu-02)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható			Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület		
2.			legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.				felett	alatt					
4.			m2	%	%	%	m2/telek m2	m	m	
5.			<b>Köu-02/X/Z-1</b>	<b>SZ</b>	-	<b>5</b>	<b>20</b>	-	<b>0,05</b>	<b>0,0</b>

#### 5. Településszerkezeti jelentőségű gyűjtőutak területe (KÖu-04)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható			Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület		
2.			legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.				felett	alatt					
4.			m2	%	%	%	m2/telek m2	m	m	
5.			<b>Köu-04/X/Z-1</b>	<b>SZ</b>	-	<b>5</b>	<b>20</b>	-	<b>0,05</b>	<b>0,0</b>

#### 6. Közjóléti erdő (Ek)

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J
1.	Építési övezet jele	Beépítési mód	Az építési telek kialakítható			Legnagyobb szintterületi mutató		Az épület		
2.			legkisebb területe	legnagyobb beépítettség terepszint		legkisebb zöldfelülete	általános	parkolási célú	magassága	
3.				felett	alatt					
4.			m2	%	%	%	m2/telek m2	m	m	
5.			<b>Ek/X/1</b>	<b>SZ</b>	-	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>90</b>	<b>0,05</b>	<b>0,0</b>

**Az építmények, önálló rendeltetési egységek, területek rendeltetésszerű használatához szükséges, elhelyezendő személygépkocsi és kerékpár számának megállapítása**

Egy személygépkocsi elhelyezését kell biztosítani:

1	minden lakás önálló rendeltetési egység után
2.	kereskedelmi, szolgáltató önálló rendeltetési egység bővítése esetén 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterületig minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> , 100 m <sup>2</sup> bruttó szintterület feletti rész minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> e után <sup>1</sup>
3.	szállás jellegű önálló rendeltetési egység (kivéve hajléktalanszálló és idősek otthona, diákszálló, diákothton) minden vendégszobája után
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység minden megkezdett 10 m <sup>2</sup> fogyasztótere után
5.	ipari (üzemi) önálló rendeltetési egység helységeinek minden megkezdett 200 m <sup>2</sup> -e után
6.	raktározási önálló rendeltetési egység minden megkezdett 1.500 m <sup>2</sup> -e után
7.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egységek minden megkezdett 20 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után
8.	sportolás célját szolgáló önállórendeltetési egységek minden 5 férőhelye után

<sup>1</sup>: a 253/1997 (XII.20.) Korm. rendelet figyelembe vételével

Kerékpártároló szükséglet:

Ssz.	Rendeltetés	Kerékpár tároló kapacitása
1.	lakásegység	Minden lakás egység után 1 db
2.	kereskedelmi egység 0-1000 m <sup>2</sup> -ig kereskedelmi egység 1000 m <sup>2</sup> felett	Az árusítótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db Az árusítótér minden megkezdett 500 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
3.	szálláshely szolgáltató egység	Minden megkezdett 15 vendégszoba egysége után 2 db
4.	vendéglátó önálló rendeltetési egység	A fogyasztótér minden megkezdett 150 m <sup>2</sup> alapterülete után 2 db
5.	ipari (üzemi)egység	Minden megkezdett 10 munkahely után 1 db
6.	raktározási, logisztikai egység	A raktárterület minden megkezdett 10.000 m <sup>2</sup> alapterülete után 1 db
7.	iroda és egyéb önálló rendeltetési egység	Minden megkezdett 100 m <sup>2</sup> nettó alapterülete után 1 db
8.	sportolás célját szolgáló önállórendeltetési egység	Minden megkezdett 20 férőhelye után 2 db

### Honos fafajok

1.	Berkenye, barkóca	Sorbus torminalis
2.	Berkenye, Borbás-	Sorbus borbasii
3.	Éger, enyves	Alnus glutinosa
4.	Fűz, fehér	Salix alba
5.	Hárs, ezüst	Tilia argentea
6.	Hárs, kislevelű	Tilia cordata
7.	Hárs, nagylevelű	Tilia platyphyllos
8.	Juhar, hegyi	Acer pseudoplatanus
9.	Juhar, korai	Acer platanoides
10.	Juhar, mezei	Acer campestre
11.	Kőris, magas	Fraxinus excelsior
12.	Kőris, magyar	Fraxinus angustifolia ssp. Pannonica
13.	Kőris, virágos	Fraxinus ornus
14.	Meggy, zelnice	Padus avium
15.	Nyár, fehér	Populus alba
16.	Nyár, fekete	Populus nigra
17.	Nyír, közönséges	Betula pendula
18.	Szil, mezei	Ulmus minor
19.	Szil, vénic	Ulmus laevis
20.	Tölgy, cser	Quercus cerris
21.	Tölgy, kocsányos	Quercus robur
22.	Tölgy, kocsánytalan	Quercus petraea
23.	Tölgy, molyhos	Quercus pubescens
24.	Vadkörte	Pyrus pyraster

*4. melléklet a .../2017. (.....) önkormányzati rendelethez*

**Szabályozási terv M=1:2000**

**BUDAPEST X. KERÜLET, KŐBÁNYA**  
**KERESZTÚRI ÚT - BELTERÜLETHATÁR MENTI IPARVÁGÁNY**  
**(42843/3 ÉS 42839/6 HRSZ.-Ú TELKEK) - RÁKOS-PATAK -**  
**42753 HRSZ.-Ú TELEK MENTÉN HÚZÓDÓ BELTERÜLETI HATÁR**  
**ÁLTAL HATÁROLT TERÜLET KERÜLETI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA**

**SZABÁLYOZÁSI TERV**  
**M = 1:2000**



**Jelmagyarázat**

**I. Kötelező szabályozási elemek**

- A szabályozás területi hatálya
- Szabályozási vonal
- Szabályozási elemekre vonatkozó méretek
- Építési övezeti/övezet határa
- Építési övezeti/övezet jele
- Kötelező megszüntetés
- Telépülésszerkezeti jelentőségű út övezete
- I. rendű közút övezete
- Közület jelentőségű közutak övezete
- Tervezett kerékpárút
- Közlekedési erdő övezete
- Vízgazdálkodási terület övezete

**II. Tájékoztató elemek**

- Javasolt telekhatár
- Javasolt megszüntetés
- Más jogszabályon alapuló elemek
- Nyilvánított régészeti lelőhely
- Védőtávolságok határa
- Ökológiai hálózat területe - magterület
- Ökológiai hálózat területe - ökológiai folyosó
- Természetvédelmi terület határa
- "Ex-lege" védett lapp területe
- Üzemtervezett erdő területe
- Közmű elemek
- Nagynyomású gázvezeték
- Nagyközep nyomású gázvezeték
- Vízvezeték

**III. Övezeti paraméterek**

Övezeti jel	Bélp. mód	Max. beép.	Min. telek Szintter.m.	Max. ép.m. Min. szélf.
Vi-2/X/SZ-1	SZ	30%	600 m <sup>2</sup>	6,5 m
	SZ	30%	0,8 + 0,5	35%
Vi-2/X/SZ-2	SZ	30%	1000 m <sup>2</sup>	9,0 m
	SZ	30%	0,9 + 0,5	35%
Vi-2/X/SZ-3	SZ	30%	2000 m <sup>2</sup>	9,0 m
	SZ	30%	0,9 + 0,5	35%
Gksz-1/X/Z-1	Z	40%	5000 m <sup>2</sup>	12,0 m
	SZ	40%	1,6	25%
Gksz-1/X/Z-2	SZ	40%	5000 m <sup>2</sup>	12,0 m
	SZ	40%	1,6	25%
Gksz-2/X/SZ-1	SZ	40%	3500 m <sup>2</sup>	12,0 m
	SZ	45%	1,6	25%
Gksz-2/X/SZ-2	SZ	40%	1500 m <sup>2</sup>	12,0 m
	SZ	40%	1,6	25%
Gksz-2/X/SZ-3	SZ	40%	3500 m <sup>2</sup>	15,0 m
	SZ	45%	1,6	25%
KÖu-02/X/1	SZ	5%	8000 m <sup>2</sup>	16,0 m
	SZ	5%	1,6	25%
KÖu-04/X/1	SZ	5%	-	6,0 m
	SZ	5%	0,05	-
EkX/1	SZ	5%	0,05	6,0 m
	SZ	5%	0,1	90%

4. melléklet a .../2017. (...) önkormányzati rendelethez

**URBANITÁS**

BUDAPESTI ÉPÍTÉSI ÉS TERVEZÉSI IRODA

TERVEZŐ ÉS TANÁCSADÓ KFT.

1111 BUDAPEST, SZÉKELY ÚT 13. 3. E

TEL: +36 (0)1 480-4800

E-MAIL: urbanitas@urbanitas.hu

Budapest X. Kerület, Kőbánya Önkormányzat

Szabályozási terv

2017. 11. 10.

1:2000