

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

18/201/29/2009.  
Budapest, ..... 2009. évi ..... hó ..... napján

**Tárgy:** Javaslat a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat .../2009. (...) sz. önkormányzati rendelet megalkotására a Budapest X. kerület Salgótarjáni út – Pongrác út – Csilla utca – Gyöngyike utca által határolt terület Helyi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 180/2009. (XII. 1.) számú határozata alapján a tárgy szerinti rendeletalkotást terjesztem a Képviselő-testület elé jóváhagyásra.

Előkészítés alatt áll a Kis Pongrác lakótelep (Bp. X. ker. Salgótarjáni út – Pongrác út – Csilla utca – Gyöngyike utca által határolt terület) előzetes akcióterületi tervének elkészíttetése, mely feltétele a Közép-Magyarországi Operatív Program keretein belüli «Integrált szociális városrehabilitáció» pályázaton (Hagyományos építésű városi területek rehabilitációja, KMOP-2009-5.1.1/A) való indulásnak. A pályázat várhatóan 2010. év elején kerül kiírásra.

A pályázat megalapozásához szükséges a területre vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Szabályozási Terv elfogadása.

A KSZT programja erendően nagyobb területre, a Bp., X. ker. Hős utca – Pongrác utca – Csilla utca – Gyöngyike utca – Salgótarjáni út – Zách utca által határolt területre készült. A program tervezetével a Kerületfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság 3/2009. (I.13.) számú határozatában egyetértett. A programban szereplő FSZKT módosítás kezdeményezése a Képviselő-testület 185/2009.(II.19.)sz. Bp. Föv. X.ker. Kőb. Önk. határozata szerint történt meg.

A tárgyi területre vonatkozó keretövezet módosítási kérelmet a Fővárosi Közgyűlés csak részben fogadta el: a „K-HT” jelű honvédségi terület „I” intézményi keretövezetbe való átsorolását nem vette napirendre, mivel a Honvédséggel a Pongrác út szabályozásával kapcsolatosan további tárgyalásokat kíván lefolytatni, míg az egyéb módosítások elfogadásra kerültek a Fővárosi Közgyűlés 61/2009.(X.28.) Föv. Kgy. rendeletével.

A Kis Pongrác lakótelep területére benyújtani tervezett pályázat folytatása érdekében ezért az államigazgatási véleményezési eljárást a Fővárosi Közgyűlés döntését követően célszerűen két részre bontottuk:

- az eljárás folytatása és a rendeletalkotás kizárólag a Salgótarjáni úttól délre eső területre vonatkozik, azaz a Salgótarjáni út – Pongrác út – Csilla utca – Gyöngyike utca által határolt területre.
- a Salgótarjáni úttól északra eső terület rész véleményezési eljárása pedig felfüggesztésre került a keretövezet módosításról szóló végleges döntésig.

A szűkített területre, azaz a Salgótarjáni út – Pongrác út – Csilla utca – Gyöngyike utca által határolt területre az Étv.-nek megfelelő államigazgatási véleményezési eljárást lefolytattuk, eltérő vélemények nem maradtak fenn.

A terv közzétételére 2009. november 11. – december 11. között, a lakossági fórum megtartására november 30-án került sor. A felmerült lakossági észrevételek egyrészt a Salgótarjáni út mentén tervezett 4. főközlekedési út, és a Csilla utca menti MÁV vasútvonal zajterhelésével, másrészt a

parkoló hiánnyal kapcsolatosak voltak. A KSZT rendelete előírja a Salgótarjáni út mentén, a 4. főközlekedési út tervezésekor méretezendő zajárnyékoló fal létesítését. A MÁV vasútvonal zajterhelésével kapcsolatos észrevételt továbbítottuk a MÁV illetékeséhez, intézkedés céljából. Többlet parkolóhely létesítésének lehetőségét a terv tartalmazza a területen, döntően a Salgótarjáni út mellett. További, a KSZT elfogadásához kapcsolódó eltérő vélemény nem maradt fenn. Az Állami Főépítész végleges szakmai véleményét megkértük.

A Jogi Bizottság Elnöke a Bizottság döntését a Képviselő-testületi ülésen ismerteti.

### **Rendeletalkotási javaslat:**

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a ...../2009. (.....) számú önkormányzati rendeletét a Budapest, X. kerület Salgótarjáni út – Pongrác út – Csilla utca – Gyöngyike utca által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének jóváhagyásáról.

**Budapest, 2009. december 04.**



**Verbai Lajos**  
polgármester

**Törvényességi szempontból látta:**



**dr. Neszteli István**  
j e g y z ő



...../2009. (.....) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzati  
rendelet

**Budapest, X. kerület Salgótarjáni út – Pongrác út – Csilla utca – Gyöngyike utca  
által határolt terület Kerületi Építési Szabályzatának és Szabályozási Tervének  
jóváhagyásáról**

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

**A rendelet hatálya és alkalmazása**

- 1.§ (1)** Jelen rendelet területi hatálya a Budapest, X. kerület Salgótarjáni út – Pongrác út – Csilla utca – Gyöngyike utca által határolt területre terjed ki.
- (2) Jelen előírások a mellékelt Szabályozási Tervvel együtt érvényesek.
- (3) A rendelet hatálya alá tartozó területen (továbbiakban a terv területe) területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni csak az Országos Településrendezési és Építési Követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) kormányrendelet (továbbiakban: OTÉK), a Fővárosi Szabályozási Kerettervről szóló 46/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: FSZKT), a Budapesti Városrendezési és Építési Keretszabályzatról szóló 47/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet (továbbiakban: BVKSZ), a Fővárosi településrendezési eszközök összhangjához szükséges követelményekről szóló 48/1998. (X. 15.) Főv. Kgy. rendelet és az általános érvényű rendelkezéseknek, hatósági előírásoknak és szabványoknak, illetve jelen rendelet előírásaiban és a Szabályozási Terven e rendelet előírásaiban foglaltaknak megfelelően szabad.
- (4) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden a területen állandó vagy ideiglenes jelleggel tartózkodó, tevékenységet folytató magánszemélyekre, jogi személyre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

**A szabályozás elemei**

- 2.§ (1)** A Szabályozási Terven rögzített kötelező érvényű szabályozási elemek:
- a) tervezett szabályozási vonal
  - b) építési övezet határa
  - c) tervezési terület határa
  - d) bontandó épület
  - e) szabályozási méretek
  - f) A közterület játszó és pihenőkertként is kialakítható része
  - g) A közterület ill. építési övezet korlátozott közhasználatú pihenő ill. játszókertként kialakítható része
  - h) tervezett fasor
  - i) megtartandó fasor
  - j) helyi területi védelem
  - k) megszüntető jel
  - l) zajgátló fal

A kötelező szabályozási elemek módosítása csak jelen rendelet módosításával történhet. A módosítás csak a tervezési terület egészét érintően történhet. Módosítás esetén a vonatkozó rendelkezések, általános érvényű előírások szerint kell eljárni.

### Építési övezeti és övezeti besorolás

3.§ A tervezési terület az alábbi építési övezetekbe, ill. övezetekbe kerül besorolásra:

(1) L7-X/1 jelű építési övezet

a) Az építési övezet paraméterei:

építési övezet jele	beépítési mód	max. beépíthetőség (%)	legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
	építménymagasság min.-max. (m)	legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelület (%)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)
L7-X/1	K	K	4,5	
	K	K	50	80/50**

\*\* 80% beépített telek esetén, 50% közterületi telek esetén  
(K= kialakult állapot)

- b) Az építési övezetben új épület nem létesíthető, a meglévő épületek sem vízszintes, sem magassági értelemben nem bővíthetők, átalakításuk csak a jelenlegi tömegükön belül megengedett, kivéve a meglévő tetőtér beépítése esetén létesíthető – az építménymagasságot legfeljebb 1 m-rel növelő - tetőfelépítményeket és a terepszint alatti építményeket.
- c) Az építési övezet közterületi részén játszókert, pihenőkert, díszkert, kutya futtató, gépkocsi elhelyezés számára kialakított parkoló létesíthető, de a zöldfelületek összességében nem csökkenhetnek.
- d) Az építési övezet közterületi telkein épített kerítés csak sportkert és kutya futtató lehatárolására létesíthető és az legfeljebb 1,5 m magas és legalább 80%-ban áttört lehet.
- e) Az építési övezetnek a szabályozási terven „korlátozott közhasználatú, pihenő ill. játszókertként kialakítható terület” jelöléssel ellátott részei – az adott területtel határos társasház(ak)kal kötött megállapodás alapján – kizárólag az egyes terület egységek határain és csak sövényvel határolhatók le, a d) pontban foglaltak kivételével.
- f) Az építési övezetben az épületek földszintjének rendeltetésváltozása esetén a többlet kereskedelmi célú bruttó szintterület legfeljebb 500 m<sup>2</sup> lehet.

(2) I-X/2 jelű építési övezet

a) Az építési övezet paraméterei:

építési övezet jele	beépítési mód	max. beépíthetőség (%)	legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
	építménymagasság min.-max. (m)	legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelület (%)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)
I-X/2	SZ	35	1,5	
	15	1200	35	50

- b) Az építési övezet területén lakó funkció nem létesíthető.
- c) Az építési övezetben:
- legfeljebb 2000 m<sup>2</sup> bruttó szintterületű bruttó szintterületű önálló kiskereskedelmi, létesítmény,
  - közintézmény épületei,
  - igazgatási épületek,
  - irodaépületek,

- szálláshely-szolgáltató épületek,
- szolgáltatás épületei,
- vendéglátás épületei,
- parkolóház,
- egyéb közösségi szórakoztató épületek

helyezhetők el.

d) Az építési övezetben az előkert mérete: 0 m

(3) I-X/3 jelű építési övezet

a) Az építési övezet paraméterei:

építési övezet jele	beépítési mód	max. beépíthetőség (%)	legnagyobb szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	
		legkisebb telekterület (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelület (%)	terepszint alatti beépítés mértéke (%)
I-X/3	SZ	40	1,5	
	7,5-15	4000	35	50

b) Az építési övezet területén lakófunkció nem létesíthető.

c) Az építési övezet területén:

- alapintézmények épületei oktatási, nevelési, egészségügyi, szociális és kulturális funkció céljára
- igazgatási épületek,
- egyéb közösségi szórakoztató épületek,
- sportépítmények

helyezhetők el.

d) Az építési övezetben:

- az előkert mérete: 0 m
- az oldalkert mérete: 5 méter
- a hátsókert mérete: 7,5 méter

### Közlekedési célú közterületek (KL-KT)

4.§ (1) A KL-KT-X övezet kizárólag főúthálózati elemek elhelyezésére szolgál.

(2) A területen csak a közlekedést szolgáló:

- a) Közutak és csomópontok,
- b) Különálló tömegközlekedési pályák és megállóhelyek
- c) a gyalogosforgalom területei,
- d) kerékpáros közlekedés területei,
- e) közlekedési műtárgyak,
- f) zöldfelületi és környezetvédelmi elemek,
- g) közművek és hírközlési létesítmények helyezhetők el.

(3) A Salgótarjáni út hálózati szerepe I. rendű főút. Az útvonalon közvetlen ingatlan kiszolgálást biztosító új útcsatlakozás nem alakítható ki.

5.§ (1) A Keretövezetbe nem sorolt közterület övezet kizárólag gyűjtő utak és kiszolgáló utak elhelyezésére szolgál kivéve, ha a szabályozási terv másképp nem rendelkezik.

(2) A szabályozási terven „A közterület játszó és pihenőkertként is kialakítható része” jelöléssel ellátott terület lehatárolására legfeljebb 1,5 m magas és legalább 80%-ban áttört kerítés építhető.

(3) A területen csak a közlekedést szolgáló:

- a) közutak és csomópontok,
- b) a gyalogosforgalom területei,
- c) kerékpáros közlekedés területei,

- d) zöldfelületi és környezetvédelmi elemek,
- e) közművek és hírközlési létesítmények helyezhetők el.

(4) A kiszolgáló utak forgalomcsillapított rendszerben is kialakíthatóak.

(5) A Pongrác út hálózati szerepe II. rendű főút.

### **Zöldterületek (Z-FK)**

**6.§ (1)** A Z-FK-X jelű célzott terület-felhasználási módú területek a szilárd vagy szilárd burkolattal ellátott, közlekedési, séta- és pihenőfunkciót szolgáló városi közterek övezete.

(2) Az övezet legkisebb zöldfelülete 20%.

(3) Az övezetben pavilon, építmény nem helyezhető el.

### **Hirdetések és reklámhordozók**

**7.§ (1)** A tervezési területen óriásplakátok elhelyezése csak építési terület kerítésén és csak az építés idején engedélyezhető.

(2) Intézmények cégereinek, hirdetőtábláinak méretét és elhelyezését a homlokzattal összhangban kell kialakítani. Utólagosan cégér, vagy hirdetőtábla a már kialakított homlokzat architektúráját figyelembe véve helyezhető csak el.

(3) A tervezési területet határoló Pongrác út mentén legfeljebb 50,0 méterenként elhelyezhető max. 5 m magas és 1,5 m átmérőjű hirdetőoszlop és max. 2 m magas és 0,6 m<sup>2</sup> alapterületű hirdetődoboz, valamint egyenletes ritmusban kihelyezett zászlós reklám.

### **Közműellátás**

**8.§ (1)** A rendelet 1.§ (1) bekezdésében lehatárolt területen új épületet, építményrészt elhelyezni, vagy meglévő épületet átalakítani, bővíteni, illetve rendeltetési módját megváltoztatni csak az OTÉK 8.§ (2) bekezdés a) pontjában meghatározott teljes közművesítettség mellett lehet.

(2) Az újonnan létesítendő közművezetéseket térszín alatt kell elhelyezni.

(3) Hírközlési hálózatot földkábelrel kell kialakítani és fenntartani.

(4) Vízvételi hellyel ellátott létesítményt csak a csatorna hálózathoz csatlakoztatva szabad elhelyezni.

(5) A burkolt területekről elfolyó, olajjal is szennyeződhet csapadékvizet olajfogó beépítésével kell megtisztítani a csatornába vezetés előtt.

(6) A létesítmények kommunális jellegű szennyvizei közvetlenül, nem kommunális jellegű és technológiai szennyvizek csak megfelelő előkezelést, illetve előtisztítást követően vezethetők a szennyvíz csatornahálózatra.

### **Környezetvédelem**

**9.§ (1)** A területen légszennyező anyagok tárolása, vagy olyan tevékenység, amely káros anyagok kibocsátásával jár, a közlekedés kivételével nem engedélyezhető.

(2) A területen a bontások, tereprendezések és építkezések megkezdése előtt el kell végezni a terület környezetvédelmi feltárását, meg kell vizsgálni a talaj és talajvíz minőségét. A vizsgálati eredmények alapján dönthető el, hogy szükség van-e kármentesítésre.

(3) A terület felszín alatti vizek védelme szempontjából „érzékeny” kategóriába sorolt. A tervezett térszín alatti beépítéseknel a talajvíz elleni védelemről gondoskodni szükséges, valamint a talajvíz-áramlásának lehetőségét műszaki eszközökkel biztosítani kell.

(4) A felszíni és felszín alatti vizek védelme érdekében a területen potenciálisan szennyezési veszélyt jelentő tevékenység nem folytatható.

(5) A területen a földmunkák során kitermelésre kerülő feltöltés anyagát vizsgálni kell, és minőségüktől függően engedélyezett lerakó telepre kell elszállítani, vagy más módon, jogszabályok

betartásával lehet felhasználni. Elszállítás esetén a lerakóhely üzemeltetőjének befogadó nyilatkozatát előzetesen be kell nyújtani az illetékes hatóságnak.

(6) Feltöltésre, visszatöltésre szennyezett talaj, szennyezett termőföld nem használható. A talajvédelmi hatóságtól beszerzett előzetes minőség-tanúsítvány nélküli töltőanyag nem építhető be.

(7) Építéssel előkészítési munkák, tereprendezés során a munkálatokkal érintett területen meglévő termőföld védelméről, előzetes letermeléséről, szakszerű deponálásáról és zöldfelület létesítésénél való felhasználásáról az építetőnek gondoskodni kell. A termőtalaj szakszerű depóniában is csak legfeljebb fél évig tárolható

(8) A területen a bontások, tereprendezések és építkezések során a kitermelt talaj minőségét meg kell vizsgálni. A vizsgálati eredmények alapján dönthető el a kitermelt talaj elhelyezésének módja, illetve az, hogy szükség van-e kármentesítésre.

(9) A korábbi tevékenységekből keletkezett hulladékot az építetőnek el kell távolítania a vonatkozó jogszabályok szerint az új beépítés megkezdéséig.

(10) Jelen rendelet hatálya által érintett területen a hulladékok lerakása és égetése tilos.

(11) A hulladékok kezelésre történő átadása esetén meg kell győződni az átvevő kezelésre vonatkozó átvételi jogosultságáról.

(12) A Salgótarjáni út mentén, a 4. főközlekedési út tervezésekor méretezendő, de legalább 2 m magas, a városkép szempontjából előnyösebb, az átlátást biztosító anyagú zajárnyékoló falat kell létesíteni a lakóterület felőli (déli) oldalon, mely az út földművön vezetett szakaszán, a vasút fölött átvezető hídig kell húzódjon.

### **Zöldfelületek**

**10.§** (1) A telkek be nem épített és közlekedésre igénybe nem vett részét zöldfelületként kell kialakítani és fenntartani, az építési övezetekben meghatározott zöldfelületi minimum értékek betartása mellett.

(2) Felszíni parkolók kialakítása esetén a fásítást minden megkezdett 4 db várakozó- (parkoló-) hely után egy darab, nagy lombkoronát növelő, környezettűrő, faiskolában előnevelt fa telepítésével kell megoldani.

(3) A területen az építési engedélyezési terv részeként kertészeti terv készítenendő.

(4) A közterületi zöldfelületet az utak mentén hiányzó fasorok telepítésével kell növelni. Fasortelepítésnél, - kiegészítésnél várostűrő, előnevelt, többszörösen iskolázott, "útsorfa" minőségű fák ültetendők min. 8-8 m tőtávolságban. Az ültetéssel egy időben öntözés lehetőségéről gondoskodni szükséges

(5) A zöldfelületek kialakítása során legalább 50%-ban honos fajokat kell használni. Az övezetekben előírt zöldfelületet többszintes aktív növényállomány telepítésével kell megoldani.

(6) A közlekedési zöldfelület intenzív fenntartásáról a gyepfelületek gondozásáról gondoskodni kell.

(7) Jelen rendelet mellékletét képező szabályozási tervlaponn „Megtartásra javasolt fa, fasor”-ként feltüntetett egyedek megtartandók.

### **Tűzvédelem**

**11.§** (1) A tűzcsapok telepítési helyét a hivatásos önkormányzati tűzoltósággal egyeztetni kell.

(2) A tűzoltóság vonulása és működése céljára – ha arról jogszabály ill. nemzeti szabvány másként nem rendelkezik – az építményhez olyan utat, illetőleg területet kell biztosítani, amely alkalmas a tűzoltó gépjárművek nem rendszeres közlekedésére és működtetésére.

### **Polgári védelem**

**12.§** (1) Ha a területen polgári védelmi építmények (óvóhelyek és szirénák), vagy kiegészítő műtárgyai az esetleges bontások, átalakítások, felújítások, egyéb munkák során érintetté válnak, a polgári védelmi szakhatóságot külön engedélyezési eljárás során meg kell keresni.

**Záró rendelkezések**

**13.§** Jelen rendelet a kihirdetés napját követő hónap első napján lép hatályba.

**Verbai Lajos**  
**Polgármester**

**dr. Neszteli István**  
**j e g y z ő**

**A kihirdetés napja:** Budapest, 2009. ....

**A hatálybalépés napja:** Budapest, 2009. ....





